

# RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL CONCERNANT L'ADOPTION DU PLAN SPECIAL VALANT PERMIS DE CONSTRUIRE EN SANCTION PREALABLE « BEAUREGARD-DESSUS »

(Du 6 février 2023)

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Situé au sein du continuum bâti à l'ouest du centre-ville de Neuchâtel, le quartier de Beauregard est un site stratégique de développement de la commune fusionnée. En particulier, un grand terrain libre s'étend en pente douce au sud de l'avenue Edouard-Dubois, idéalement orienté face au lac. Au croisement de nombreux enjeux urbains, le projet soumis à votre Autorité propose de développer cette portion du territoire en conciliant densification, promotion de la mobilité douce et respect de l'environnement et du site.

Dès 2018, des contacts entre la Ville de Neuchâtel et la Banque Bonhôte, propriétaire de la parcelle ont été entrepris afin de développer un projet. Il résulte de cette démarche conjointe un projet dont les qualités respectent les objectifs de la Ville en matière de développement d'une offre de logements diversifiée et d'espaces de rencontre ainsi que de valorisation du patrimoine naturel et des qualités paysagères du site.

Le développement de ce projet fait l'objet d'une procédure de Plan spécial équivalent permis de construire en sanction préalable, pilotée par la Ville de Neuchâtel. Conformément aux dispositions légales, ce plan doit être adopté par votre Autorité avant l'enquête publique et la sanction délivrée par le Conseil d'Etat.



## 1. Le site « Beauregard-Dessus »

Idéalement situé à moins de deux kilomètres à l'ouest du centre-ville, à proximité directe du pôle de gare de Serrières et non loin des entrées d'autoroute de Vauseyon et de Serrières, le terrain est un des derniers secteurs d'importance disponibles dans cette partie du coteau neuchâtelois. L'orientation du terrain face au lac et la topographie en pente douce, surplombant la déclivité plus marquée du quartier de Maillefer ont donné son nom au lieu-dit (« Beauregard-Dessus »), repris par le projet. Le dégagement exceptionnel sur le lac et les montagnes dont il dispose confère au site son identité et son attractivité.



Figure 1 : Vue aérienne du secteur de Beauregard

Le site se trouve à proximité de divers équipements à caractère public, illustrés ci-dessous. Il s'agit notamment du parc du cimetière de Beauregard (1), de la crèche des Charmettes (2), du Home Les Charmettes (3), d'un bâtiment de bureaux (4) accueillant diverses entreprises et des services cantonaux, du collège de Vauseyon (5), de deux supermarchés (6) et (10), de la crèche Kids Care (7), de l'église néo-apostolique (8), du collège des Charmettes et du collège provisoire de Beauregard (9).

3

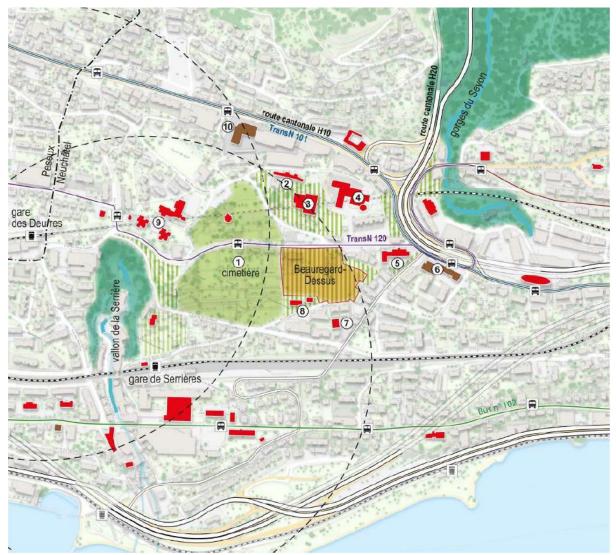


Figure 2 : Situation au cœur d'équipements à caractère public

Le développement de ce terrain suit le principe d'aménagement du territoire qui vise à construire la ville « vers l'intérieur ». En effet, les terrains non construits à l'intérieur du continuum bâti bénéficient d'équipements et de services déjà existants, à proximité, contrairement aux terrains en périphérie. La proximité du site avec les infrastructures de transport public en font un candidat idéal pour un pôle de logements. La densification d'espaces non construits demande une attention toute

particulière aux enjeux environnementaux auxquels le projet soumis à votre approbation répond de manière judicieuse.

Le périmètre du plan spécial s'étend sur 3 bienfonds pour une surface totale de 19'790 m2. Il est principalement constitué de la parcelle 17357 appartenant à Bonhôte Immobilier SICAV (environ 88% de la surface du PS), à laquelle s'ajoute une partie des chaussées de l'avenue Edouard-Dubois (DPCom 187) et de la rue Gabriel-Lory (bf 12439, domaine privé communal).

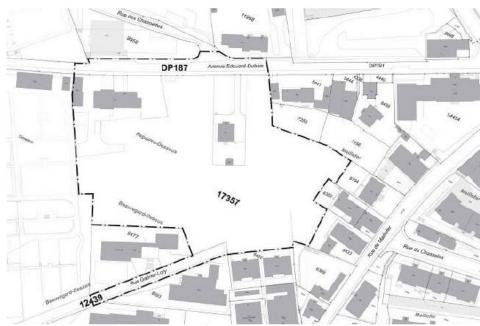


Figure 3 : Périmètre du Plan spécial

# 2. Historique du projet et procédure choisie

Imaginé fin 2017 sous la forme d'un ensemble de tours, le projet Beauregard a évolué vers des formes urbaines plus compactes. Sous l'impulsion de la Ville de Neuchâtel qui souhaitait obtenir une vision directrice du secteur, étendue aux quartiers des Charmettes, Edouard-Dubois et des Deurres, un atelier réunissant des représentant-e-s des services communaux et des expert-e-s externes (urbanistes, architectes, architectes-paysagistes, ingénieurs, etc.) a été organisé en novembre 2018.

Sur la base des enjeux identifiés et selon un programme coordonné avec la Ville et le Canton, le propriétaire privé a organisé en 2019 un concours d'architecture international en procédure ouverte. Ces étapes, qui ne sont pas obligatoires pour un acteur privé désirant développer un projet sur sa parcelle, permettent de garantir une qualité architecturale du projet et une bonne intégration urbanistique.

Le concours d'architecture, certifié selon SIA, a été clôturé en 2020. Parmi les 63 projets remis par les bureaux d'architectes participants, le jury – dans lequel la Ville était représentée – a recommandé à l'unanimité de confier la poursuite de l'étude en vue de sa réalisation à l'auteur du projet « Robin Hood », classé au premier rang. Il s'agit de l'atelier d'architecture LVPH, à Fribourg, que le maître de l'ouvrage a mandaté pour les phases suivantes et dont le projet est présenté au chapitre 5.

Le recours à l'instrument du plan spécial (PS) a été choisi conjointement par la Ville, le Canton et le maître de l'ouvrage. Ce choix a d'une part été dicté par le besoin de régler des éléments qui nécessitent une modification des règles d'aménagement du PAL en vigueur qui ne pourraient pas être traitées par voie dérogatoire. D'autre part, la réglementation en vigueur conditionnait le développement de la parcelle à l'élaboration d'une planification de détail. Consécutivement, le périmètre de plan de quartier et de lotissement à élaborer tel que prévu dans le secteur par le plan d'aménagement communal (plan de stratégie d'aménagement) en vigueur, ainsi que les dispositions en lien avec ce secteur (art. 163 du règlement d'aménagement) devront être abrogés de manière à être en cohérence avec la nouvelle planification proposée; cette abrogation fait l'objet d'un article de l'arrêté concernant l'adoption du PS.

Comme le définit la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, le PS peut déroger au PAL en vigueur. Pour ce faire, il doit suivre un processus de validation jusqu'à la sanction du Conseil d'Etat, sous réserve d'une acceptation du PS par votre Autorité et sa mise à l'enquête publique. Le PS répond cependant aux objectifs des planifications supérieures et est cohérent par rapport au projet de révision du PAL (voir chapitre 3).

Le projet architectural est intégré au PS. La notion de « sanction préalable » qui lui est rattachée provient du fait que seuls les volumes, les affectations, les implantations des bâtiments ainsi que les principes de stationnement et d'équipement sont définis à ce stade. Les éléments architecturaux de détail, non réglés dans la sanction préalable, feront ultérieurement l'objet d'une demande de permis de construire en sanction définitive, laquelle sera de la compétence du Conseil communal.

L'intégration du projet architectural au processus de plan spécial permet de définir le projet et les règles y relatives conjointement, assurant ainsi une cohérence d'ensemble tout en mutualisant les processus de validation. Cette procédure ne nécessite en effet qu'une seule mise à l'enquête publique pour le PS et le projet architectural.

## 3. Planification supérieures et révision du PAL

## 3.1 Planification supérieures

Le développement prévu par le Plan spécial « Beauregard-Dessus » s'inscrit dans les objectifs de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui vise à lutter contre le mitage du territoire en développant l'urbanisation vers l'intérieur des villes. Depuis son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014, les outils d'aménagement s'adaptent et se renouvellent aux différents niveaux institutionnels, que ce soit au niveau cantonal (Plan directeur cantonal, PDC), régional (Plan directeur régional, PDR) ou communal (Plan d'aménagement).

Le PDC a été approuvé par le Conseil fédéral le 27 février 2019. Il demande notamment de valoriser les sites sous-exploités et bien desservis par les transports publics. Il fixe des densités cibles dont il a été tenu compte dans le présent projet. Selon le PDC, le site de Beauregard-Dessus fait partie du pôle de logements « Les Charmettes – Edouard-Dubois », ainsi que du périmètre d'influence du pôle de gare de « Serrières » (cf. fiches U\_11, U\_12. U\_13, U\_14 et U\_15 du PDC).

Le Plan directeur régional de l'ancienne région communauté urbaine du littoral (ci-après PDR COMUL), approuvé par le Conseil d'État le 2 mai 2018 et regroupant les communes de Bevaix, Boudry, Corcelles-Cormondrèche, Cortaillod, Hauterive, La Tène, Milvignes, Neuchâtel, Peseux et Saint-Blaise a défini les orientations directrices du développement territorial à l'horizon 2030-2040 à l'échelle régionale en déterminant notamment le dimensionnement de la zone à bâtir.

Le développement du projet Beauregard est conforme aux objectifs du PDR COMUL qui a identifié le site comme « secteur à densifier ».

# 3.2 Révision du PAL et projet de territoire

Dans le cadre des premières études menées depuis le démarrage de la révision du PAL, le site de Beauregard-Dessus a été confirmé comme secteur de développement stratégique. En effet, la disponibilité d'importantes surfaces constructibles, la situation exceptionnelle du terrain (vues, équipements de quartier, accessibilité) et la cohérence avec les planifications supérieures constituent des atouts indéniables qui

permettent d'ancrer le PS dans le concept urbanistique global de la nouvelle commune.

La stratégie d'urbanisation du PAL est basée sur 3 principes généraux, qui seront ensuite déclinés en images directrices pour constituer la trame du Projet de territoire :

- Développer le logement et les activités économiques autour des pôles de gare, au sein des sites stratégiques et le long des axes structurants.
- Préserver et valoriser les qualités paysagères et naturelles, maintenir des espaces ouverts et peu denses.
- Renforcer l'intensité urbaine par la promotion de la vie locale, des échanges culturels et sociaux ainsi que des usages publics.

Le PS Beauregard-Dessus répond donc aux objectifs définis dans la stratégie d'urbanisation, que ce soit en termes de localisation (desserte transports publics et mobilité douce), d'affectation (logements diversifiés et services de proximité), d'intensité et de qualité urbaine (densification modérée et valorisation des espaces publics et de rencontre), ou en terme de gestion des espaces extérieurs (rapport au grand paysage, continuités paysagères, biodiversité). Il s'agit ainsi d'un projet exemplaire, parvenu aujourd'hui à maturité. qui permet d'atteindre de manière anticipée les résultats attendus dans le cadre de la mise en œuvre du futur PAL.

# 4. Le Plan spécial

#### 4.1 Affectation

Le plan spécial prévoit d'affecter le bf 17357 à de *l'habitation et à des activités non gênantes*. De ce fait, la nouvelle affectation est conforme à celle du PAL actuel et du PAL futur. Elle tient également compte des formes urbaines et des affectations prescrites dans les objectifs du secteur soumis à Plan de quartier.

# 4.2 Constructions et logements

Le projet prévoit de construire quatre bâtiments pour un total d'environ 180 logements. Le règlement fait figurer un minimum de 20 appartements avec encadrement labélisés.

Il est défini un quota de minimum 20% du nombre total de logements pour des logements d'utilité publique à loyer abordable, dont tout ou partie d'appartements avec encadrement à loyer modéré.

8

Ces bâtiments s'organisent par couples. Les deux bâtiments faisant front à l'avenue Edouard-Dubois comprennent environ 115 logements, les appartements avec encadrement ainsi que des équipements ou des activités non gênantes dans les rez-de-chaussée s'ouvrant sur la petite place. Celles-ci pourraient se traduire sous la forme de commerces (épicerie de quartier, fleuriste, etc.) et/ou d'un restaurant afin d'animer la rue et assurer une certaine mixité fonctionnelle au quartier. Les deux bâtiments au sud accueillent quant à eux environ 65 logements. Ce nombre de logements mis en rapport avec la surface du terrain traduit une densification modérée du secteur. en toute cohérence l'environnement bâti du projet. De plus, les formes urbaines proposées par le projet architectural et détaillées au chapitre 5 permettent d'atténuer l'impact des nouveaux bâtiments dans le quartier.

La grande diversité des typologies de logement permet de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. Associée à la qualité environnementale développée dans le chapitre suivant, la mixité sociale et fonctionnelle constitue un élément essentiel au développement de quartiers durables.

Les nouvelles constructions impliquent la démolition de la ferme existante au nord-ouest de la parcelle, tandis que la Villa « Matile » ainsi que son jardin sont conservés et valorisés dans le projet. Cette dernière sera transformée en un espace communautaire. Son jardin deviendra un espace de vie pour le quartier avec une place de jeux.

# 4.3 Espaces extérieurs

Dans le cadre de ce projet, il s'agit d'envisager les espaces végétalisés comme des éléments constitutifs du projet et non comme des espaces interstitiels ou résiduels. Ces éléments naturels s'inscrivent dans une trame verte plus large, se prolongeant du vallon de Serrières au sud-ouest aux gorges du Seyon au nord-est. Le site possède un caractère végétal prédominant, accentué par son voisinage direct avec le parc du cimetière de Beauregard.

L'élément central est le parc aménagé en prairie fleurie. Ouvert sur le cimetière, il constitue une transition entre celui-ci et la partie construite du projet. Bien que sur fonds privé, il reste toutefois accessible à tous. Un chemin accessible aux personnes à mobilité réduite permet d'en faire le tour, passant notamment par une esplanade invitant à la détente et offrant un dégagement sur le grand paysage.

Les franges sud et est du projet sont dédiées à la création de surfaces de compensations écologiques. Elles sont principalement constituées d'espaces naturels et sauvages, sous la forme d'arbres groupés, de buissons et de prairies fleuries.

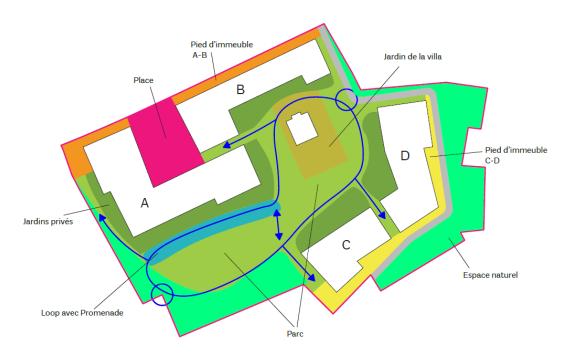


Figure 4 : Schéma des aménagements extérieurs

A la demande de la Ville de Neuchâtel, une trentaine d'arbres à moyengrand développement seront plantés. En plus de cela, le projet prévoit la plantation d'une quinzaine d'arbres de taille inférieure.

Une partie des aménagements extérieurs sont mis en commun et sont destinés à l'usage de tous les habitant-e-s du futur quartier. La Ville de Neuchâtel a demandé l'inscription d'une servitude pour pérenniser ces éléments communs sur le bf 17357, dans le cas où une division parcellaire devait avoir lieu après la sanction.

Avant la sanction du plan spécial par le Conseil d'État, le propriétaire doit délivrer une promesse irrévocable de constitution d'une servitude de restrictions de construction et d'aménagement au profit de la Commune de Neuchâtel pour le maintien des espaces de détente, des places de jeux et des plantations obligatoires et compensatoires.

#### 4.4 Mobilité

A l'exception des accès aux parkings souterrains, le futur quartier est interdit aux véhicules motorisés, hormis les véhicules d'urgence ou d'entretien.

Les accès piétons et mobilité douce se font par l'avenue Edouard-Dubois et la rue Gabriel-Lory, comme souhaité dans le cadre des liaisons verticales du PAL. La voie de mobilité douce au bénéfice d'une servitude de passage public permet ainsi le transit nord-sud au travers du quartier en longeant sa bordure est. Un accès entre le parc et le cimetière est également prévu en ouest. En complément de ce réseau principal, des escaliers permettent le franchissement de la pente nord-sud en différents points afin de permettre des circulations cohérentes.

Le projet fait front sur l'avenue Edouard-Dubois, laquelle fait partie de l'itinéraire cyclable identifié dans le plan directeur cantonal de la mobilité cyclable (PDCMC). La création de la voie de mobilité douce raccordant l'avenue Edouard-Dubois à la rue Gabriel-Lory renforce la fonction collectrice de la première tout en créant une connexion directe nord-sud en pente douce avec le pôle de gare de Serrières situé à proximité. La voie de mobilité douce ne devra pas dépasser les 6% de déclivité afin de rester accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le projet Beauregard est en effet stratégiquement situé à moins de 500m de la halte ferroviaire de Serrières, dans le prolongement en ligne droite de la rue Gabriel-Lory. Le site de Beauregard est également bien desservi par les lignes de bus transN n°101 et n°120.

Des contacts ont été pris avec le service cantonal des transports (SCTR) quant à l'éventualité de créer un arrêt supplémentaire de la ligne n°120 sur l'avenue Edouard-Dubois, entre l'emplacement du projet et le collège de Vauseyon.

#### 4.5 Stationnement

Le projet prévoit un total de 134 places dont 118 places pour les logements, 8 places pour les appartements avec encadrement et 8 places pour les activités tertiaires. Le total de 134 places est calculé en déduisant 30% aux besoins en stationnement bruts des logements. Ce taux de satisfaction de 70% correspond aux facteurs de réduction demandés par la Ville de Neuchâtel dans le cadre de projets similaires et est cohérent avec la qualité de desserte en transports publics du site ; il tient également compte de la mise à disposition sur le site de places pour des véhicules partagés. Les besoins liés aux véhicules électriques seront bien entendu pris en considération conformément à la Loi cantonale sur l'énergie (bornes de recharge).

16 places supplémentaires seront construites dans le parking sud afin de répondre aux besoins de stationnement des quartiers environnants, portant le total de places construites à 150. Parmi ces 16 places, il est prévu par le Maître d'ouvrage de développer une offre de voitures en autopartage, de type *Mobility CarSharing*. Par ailleurs, le programme comprend une dizaine d'« écologements » sans voitures (condition stricte de location inscrite dans les baux).

En considérant les charges de trafic à l'horizon 2025, les carrefours à proximité devraient disposer de réserves de capacité suffisantes pour absorber le trafic généré par le projet durant les heures de pointe. En complément, l'Avenue Edouard-Dubois sera mise à 30 km/h d'ici 2024 et des réaménagements des chaussées Edouard-Dubois et Gabriel-Lory sont envisagés en lien avec le projet Beauregard. Enfin, et sous réserve des discussions en cours, d'importants générateurs de trafic lourd pourraient déménager à moyen terme, contribuant ainsi à un apaisement de la situation.

Sur la base du programme architectural défini, les besoins de stationnement pour les vélos correspondent à environ 470 places selon les normes VSS. Elles sont réparties de la manière suivante : env. 440 places pour les logements, habitants et visiteurs ; 20 places pour les logements avec encadrement et environ 10 places pour les activités, employés et visiteurs.

Ces places sont prévues en différents emplacements, notamment en souterrain et au pied des immeubles. La diversité des vélos (avec assistance électrique, cargo, etc.) sera prise en compte.

## 4.6 Alignements

Pour permettre le projet, il est prévu de supprimer un alignement routier le traversant du nord au sud. En contrepartie, la voie de mobilité douce au bénéfice d'une servitude de passage public permettra de raccorder l'Avenue Edouard-Dubois à la Rue Gabriel-Lory; de même, le déploiement des équipements publics (eau potable, assainissement, énergies, etc.) sera garanti par une servitude de passage de conduites. La suppression de l'alignement implique une desserte des parcelles au nord-est du PS directement par l'Avenue Edouard-Dubois.

La suppression de l'alignement n'entraine pas de modification de la surface de terrain déterminante et de ce fait n'a pas d'incidence sur les droits à bâtir de la parcelle. Seul l'accroissement des droits à bâtir lié à une augmentation de la densité pour respecter les valeurs cibles du plan directeur cantonal, est pris en compte dans le calcul de la taxe sur la plus-value.

#### 4.7 Energie

Le concept énergétique vise à s'affranchir des énergies fossiles en misant sur le raccordement au chauffage à distance (projet Viteos en cours de développement) ou, à défaut, sur un système mixte pompe à chaleur aireau/chaudière à pellets, ainsi que sur un large recours au solaire thermique et photovoltaïque. Des efforts similaires sont faits dans le sens d'une mobilité durable (réduction des TIM<sup>1</sup> et report modal, mobilité douce, véhicules partagés, bornes de recharge pour véhicules électriques, production locale de l'énergie électrique nécessaire...) afin de réduire la consommation énergétique. la dépendance aux énergies renouvelables et finalement diminuer les impacts sur l'environnement. Le projet s'inscrit donc pleinement dans la vision communale et le droit supérieur, notamment la loi sur l'énergie.

12

## 4.8 Raccordement à l'espace public

Le projet Beauregard se raccorde à l'espace public sur l'Avenue Edouard-Dubois et la Rue Gabriel-Lory. Le périmètre du plan spécial s'étend notamment sur ces deux rues. Afin que le projet s'inscrive au mieux dans le contexte urbain, il est envisagé, dans un second temps, de réaménager l'Avenue Edouard-Dubois entre le cimetière et le carrefour de Vauseyon ainsi que la Rue Gabriel-Lory dans toute sa longueur. Dans le cadre du plan spécial, une convention de co-financement de ces espaces sera signée entre la Ville de Neuchâtel et les porteurs de projet pour les surfaces situées à l'intérieur du périmètre. A noter que la Rue Gabriel-Lory, faisant actuellement partie du bienfonds 12439 (domaine privé communal comprenant le cimetière de Beauregard), sera versée au domaine public.

Les moyens financiers correspondant à la requalification de ces rues seront sollicités dans le cadre d'une demande de crédit à votre Autorité lors d'une planification ultérieure (voir chapitre 7).

# 5. Le projet architectural

L'organisation des bâtiments détermine des espaces ouverts très contrastés. D'un côté, l'espace public est densément aménagé, ajusté à la topographie, tandis que de l'autre côté se trouve une prairie libre, généreuse et préservée.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> TIM: transports individuels motorisés

Les quatre bâtiments sont de profondeurs différentes. Ils sont répartis en deux groupes de deux définissant chacun un passage piétonnier entre la rue et le parc. Les bâtiments présentent des volumétries basses et compactes, variant de 3 à 6 niveaux, permettant une intégration harmonieuse au tissu bâti existant. Chaque paire possède son propre parking souterrain de forme compacte situé sous l'emprise des bâtiments, permettant ainsi de conserver un maximum de surfaces en pleine terre sur la parcelle. Les accès des véhicules et les entrées aux bâtiments sont tous disposés en front de rue.

Le projet prévoit également le maintien et la transformation de la villa « Matile » au sein du site, afin d'y accueillir un espace communautaire à destination des habitant-e-s du quartier.

L'implantation des bâtiments parfaitement adaptée à la morphologie du terrain permet de maintenir inchangée l'essentiel de la topographie des espaces ouverts. Les deux corps de bâtiment le long de l'Avenue Edouard-Dubois forment une petite place ouverte sur l'avenue et un point de raccord précis avec le parc. Ce dernier est constitué d'une prairie fleurie plantée de grands arbres et parcourue d'un réseau de chemins qui assure la perméabilité du site au public, aussi bien parallèlement que perpendiculairement à la pente.

Le projet lauréat a été développé en avant-projet architectural et fait partie intégrante du présent dossier de PS valant sanction préalable.

L'avant-projet architectural est resté formellement très proche de sa version de projet lauréat du concours. Il a été affiné et précisé en particulier dans la typologie des logements, dans la structure et la matérialité, dans l'expression des façades et dans les aménagements extérieurs. Ces modifications et évolutions ont été faites dans le respect du concept architectural et des qualités reconnues au moment du concours.

Les appartements ont une grande variété de formes et de typologies. Les typologies sont traversantes sur le parc et la rue, mono-orientées vers le parc ou bi-orientées dans les angles.



**Figure 5**: Image 3D de ce que pourrait devenir le quartier. Villa « Matile » au premier plan.

## 6. Aspects fonciers

La Rue Gabriel-Lory fait actuellement partie du bien-fonds 12439 inscrit au domaine privé communal. Le rôle de cette route devenant plus important avec la desserte des bâtiments sud et la voie de mobilité douce reliant l'Avenue Edouard-Dubois, il est prévu de céder la surface correspondant à la chaussée au domaine public communal.

La voie de mobilité douce et les diverses conduites (réseaux d'équipements publics) sur fond privé seront au bénéfice d'une servitude de passage public.

## 7. Aspects financiers

La majorité des coûts seront supportés par le porteur de projet privé.

Les frais de cession au domaine public de la Rue Gabriel-Lory et de la création de la servitude de passage public décrits au chapitre précédent seront pris en charge par la Ville.

La cession au domaine public entrainera également une mise à zéro de la valeur au bilan de la surface concernée.

Le périmètre du PS comprend des surfaces de l'Avenue Edouard-Dubois et de la Rue Gabriel-Lory afin de garantir une participation financière du propriétaire privé à l'aménagement les espaces publics impactés. Ces questions seront réglées par une convention entre le propriétaire et la Ville

de Neuchâtel, qui devra être signée au plus tard dans le cadre de la demande de permis de construire (sanction définitive) des bâtiments.

Les réaménagements des espaces publics Edouard-Dubois et Gabriel-Lory ne sont pertinents qu'en cas de réalisation du projet. Le développement d'un projet et la réalisation de celui-ci feront l'objet de demandes de crédits ultérieurement. Les montants nécessaires aux aménagements et équipements publics seront prévus à la planification des investissements dans le cadre du crédit d'entretien du domaine public au plus tôt pour l'année 2025, en fonction de l'avancement des projets.

8. Calendrier prévisionnel

Dépôt du dossier sur SATAC par l'architecte	17.06.2022
Adoption par le Conseil communal sur le principe	29.06.2022
Examen préalable par les services cantonaux et délivrance du préavis de synthèse du SAT	13.12.2022
Information publique	31.01.2022
Validation par le SAT et signature du chef du DDTE	13.02.2023 10.03.2023
Séance du CG	13.03.2023
Publication de l'arrêté dans la FO	
Délai d'annonce préalable de référendum (10 jours)	
Mise à l'enquête publique (30 jours)	avril-mai 2023
Traitement des éventuelles oppositions	(pour mémoire)
Approbation et sanction du Conseil d'Etat	selon procédure

#### 9. Consultations

#### 9.1 Commissions communales

Le projet Beauregard a été présenté à la commission d'urbanisme et à la commission Nature et paysage lors d'une présentation commune le 7 septembre 2021.

La commission Nature et paysage a rendu un préavis favorable sous réserve de l'utilisation des potentialités du site pour valoriser la qualité des milieux naturels, en particulier par rapport aux liaisons biologiques internes et avec les réservoirs naturels avoisinants (cimetière, vallon de la Serrières, gorges du Seyon) pour les déplacements de la faune.

Elle a requis que le type de protection des milieux naturels protégés, les modalités de leur entretien et les moyens à mettre en œuvre pour garantir leur pérennité figurent dans le règlement du Plan spécial.

Finalement, la commission Nature et paysage a demandé que le bilan CO2 du projet dans le cycle construction-exploitation-démolition soit optimisé, notamment par le recours à des matériaux de construction durables.

La commission d'urbanisme n'a pas rendu de préavis formel à ce stade du projet, réservant sa prise de position à la présentation du projet architectural en sanction définitive. Elle a toutefois encouragé les acteurs à poursuivre l'élaboration de leur projet dans le sens proposé.

Ces deux commissions ont vivement salué la qualité du projet et les démarches entreprises jusqu'alors.

La commission du dicastère du développement territorial, de l'économie, du tourisme et du patrimoine bâti (DTETPB) sera consultée en date du 20 février 2023.

En outre la commission PAL sera également informée en date du 16 février 2023.

#### 9.2 Services cantonaux

Le Service cantonal de l'aménagement du territoire a préavisé favorablement le Plan spécial équivalent à un permis de construire en sanction préalable « Beauregard-Dessus » en date du 13 décembre 2022. Les différentes demandes formelles ont bien entendu été prises en compte dans les documents définitifs qui vous sont soumis.

#### 9.3 Associations et habitant-e-s

Au préalable, lors des réflexions quant au développement du secteur, la vision directrice du quartier Charmettes-Beauregard a fait l'objet d'une présentation aux différentes associations de quartier concernées.

Les habitant-e-s ont été informé-e-s à différentes étapes du développement du projet, notamment lors d'une séance organisée par le propriétaire en novembre 2021 et lors de la séance d'information publique organisée par la Ville de Neuchâtel le 31 janvier 2023.

Celle-ci a eu lieu à l'aula du Collège des Charmettes en présence de 47 personnes. Les quatre associations de quartier concernées avaient été préalablement invitées. Lors de la première partie, les représentant-e-s de la Ville de Neuchâtel ont présenté dans les grandes lignes les éléments relatifs au plan spécial et au projet architectural. S'en est suivie une partie ouverte à la discussion avec la population. Hormis quelques inquiétudes exprimées au regard de l'impact du projet, celui-ci a été bien accueilli par les participant-e-s qui, pour la plupart, ont salué la communication faite par la Ville et le Maître d'ouvrage lors de leurs interventions. Le procèsverbal de la séance d'information publique est annexé au rapport 47 OAT.

# 10. Impacts du rapport

## 10.1 Impact sur l'environnement

Les impacts sur l'environnement ont été évalués dans les notices d'impact accompagnant le Plan spécial valant permis de construire en sanction préalable dans le cadre du rapport 47 OAT. Il s'agit notamment des études sur les milieux naturels, la mobilité, le bruit, l'air et l'énergie. Ces études démontrent que le PS respecte le cadre légal environnemental et tend vers un objectif de neutralité carbone.

# 10.2 Impact sur les finances

Les impacts sur les finances ont été détaillés au chapitre 7.

# 10.3 Impact sur le personnel communal

Les tâches d'accompagnement du dossier et de suivi des mandataires attribuées aux porteurs du projet font partie des missions des services concernés. Les travaux d'entretien sur voirie seront légèrement augmentés en lien avec les surfaces cédées au domaine public et la voie de mobilité douce avec servitude de passage public.

#### 11. Conclusion

Le plan spécial valant permis de construire en sanction préalable « Beauregard-Dessus » s'inscrit dans les objectifs de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, selon laquelle le développement urbain doit être concentré à l'intérieur des zones à bâtir existantes. Il correspond aux attentes définies par le Canton dans son plan directeur cantonal pour le développement de ce site. Enfin, il est en cohérence avec les travaux menés à ce jour dans le cadre de la révision du PAL.

L'évolution du projet depuis les premiers croquis et l'implication de la Ville de Neuchâtel dans les étapes successives témoignent d'une volonté du Maître de l'ouvrage de densifier sa parcelle tout en conservant un objectif de qualité urbaine.

Il en résulte un projet qui s'inscrit pleinement dans la politique de domiciliation et d'attractivité de la Ville de Neuchâtel, et qui parvient à concilier développement urbain harmonieux et prise en compte des enjeux environnementaux et sociétaux.

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

Neuchâtel, le 6 février 2023

#### AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente, Le chancelier,

Nicole Baur Daniel Veuve

# Table des matières

1.	Le	site« Beauregard-Dessus »	2
2.	His	torique du projet et procédure choisie	4
3.	Pla	nification supérieures et révision du PAL	6
3	3.1	Planification supérieures	6
3	3.2	Révision du PAL et projet de territoire	6
4.	Le	Plan spécial	7
2	l.1	Affectation	7
2	1.2	Constructions et logements	7
4	1.3	Espaces extérieurs	8
4	1.4	Mobilité	9
4	1.5	Stationnement	10
4	1.6	Alignements	.11
4	1.7	Energie	.12
4	8.4	Raccordement à l'espace public	.12
5.	Le	projet architectural	12
6.	Asp	pects fonciers	.14
7.	Asp	pects financiers	.14
8.	Cal	lendrier prévisionnel	.15
9.	Co	nsultations	.16
Ś	9.1	Commissions communales	16
Ś	9.2	Services cantonaux	16
ç	9.3	Associations et habitant-e-s	.17
10.	lm	ipacts du rapport	.17

	10.1	Impact sur l'environnement	17
	10.2	Impact sur les finances	17
	10.3	Impact sur le personnel communal	17
11	. Co	nclusion	18

#### **Projet**

#### ARRETE

# CONCERNANT L'ADOPTION DU PLAN SPECIAL VALANT PERMIS DE CONSTRUIRE EN SANCTION PREALABLE « BEAUREGARD-DESSUS »

(Du ...)

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

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 la proposition du Conseil communal,

arrête:

#### **Article premier**

Le plan spécial valant permis de construire en sanction préalable « Beauregard-Dessus » et son règlement, préavisé favorablement par le Chef du Département du développement territorial et de l'environnement, sont adoptés.

#### Art. 2

Le plan d'aménagement communal sanctionné le 5 juillet 1999 est modifié par le plan portant modification partielle du plan de stratégie d'aménagement, secteur « Beauregard-Dessus »

Le règlement d'aménagement communal sanctionné le 5 juillet 1999 est modifié comme suit :

- Art. 163, alinéa 1, chiffre 5 abrogé

#### Art. 3

Le plan d'alignement communal de 1968 concernant le secteur Beauregard-Dessus est modifié par le plan d'alignement du plan spécial valant sanction préalable, secteur « Beauregard-Dessus ».

#### Art. 4

#### Art. 5

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

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

<sup>&</sup>lt;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.



# RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL CONCERNANT L'ADOPTION DU PLAN SPECIAL VALANT PERMIS DE CONSTRUIRE EN SANCTION PREALABLE « BEAUREGARD-DESSUS »

(Du 6 février 2023)

#### **ANNEXES**

Les 6 annexes ci-dessous concernent le Plan spécial équivalent à un permis de construire en sanction préalable « Beauregard-Dessus »

Annexe 1 – Plan d'implantation

Annexe 2 – Plan d'équipement

Annexe 3 – Modification partielle du plan de stratégie d'aménagement

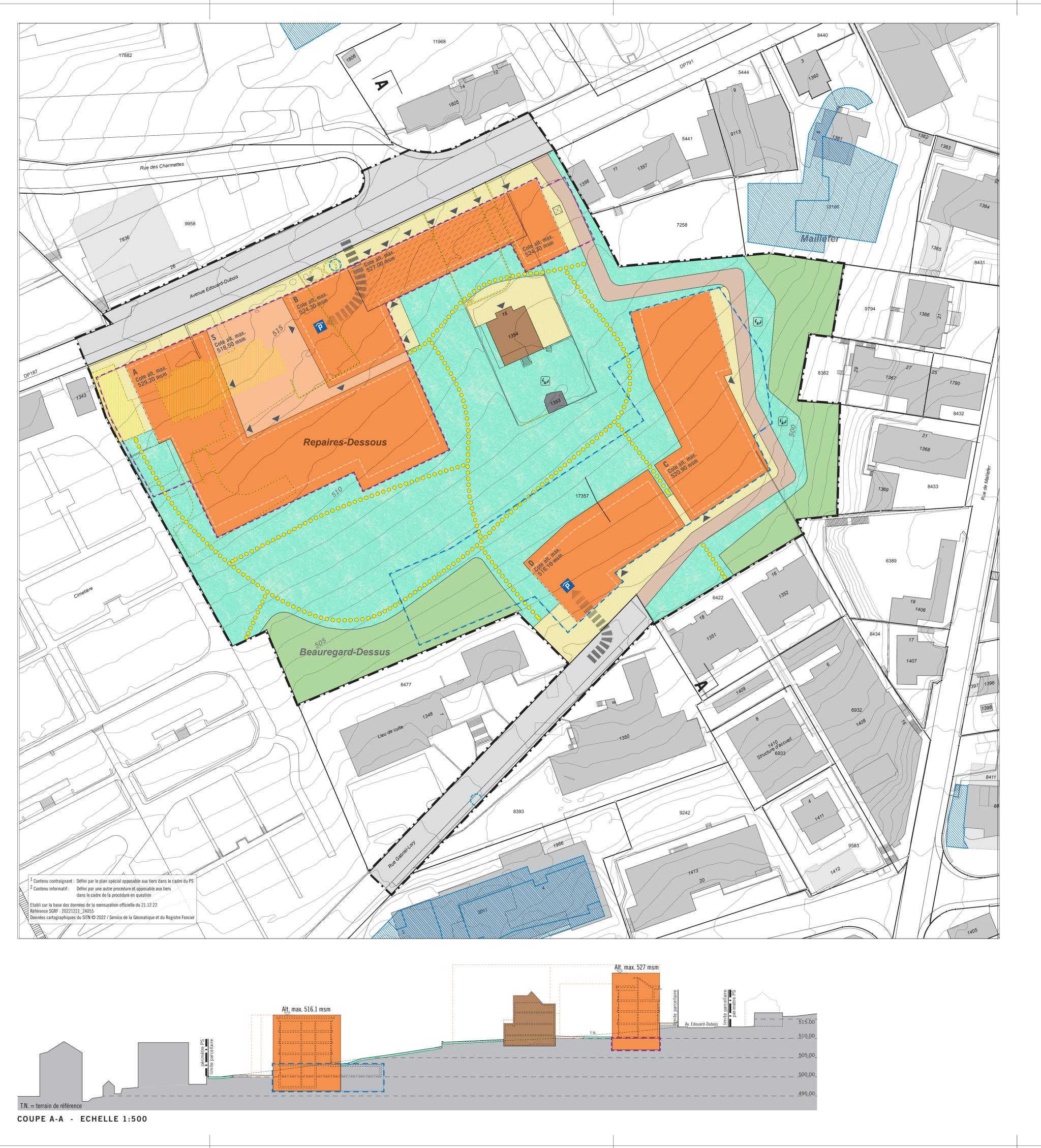
Annexe 4 – Plan d'alignement

Annexe 5 – Règlement

Annexe 6 – Plans architecturaux



# ANNEXE 1 – PLAN D'IMPLANTATION

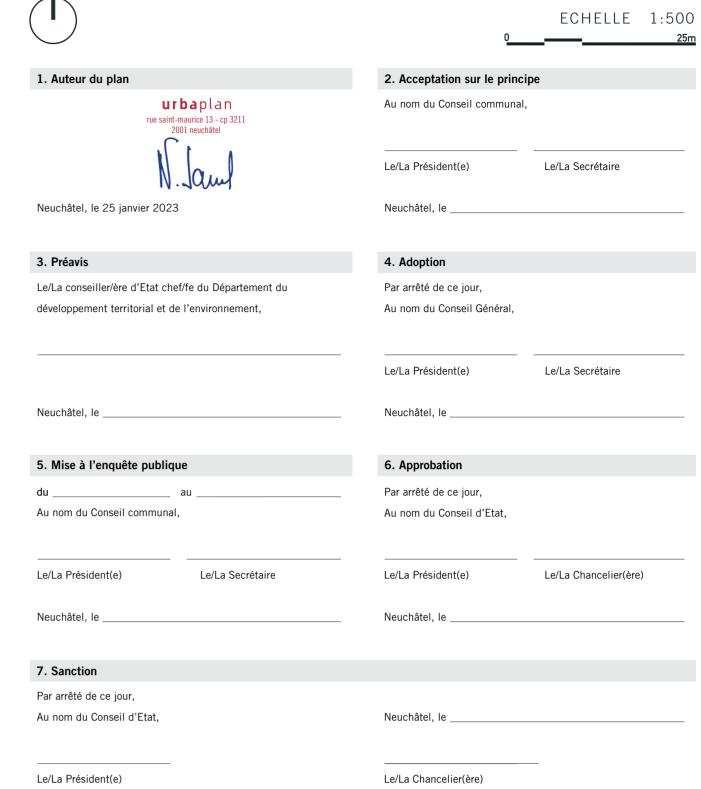


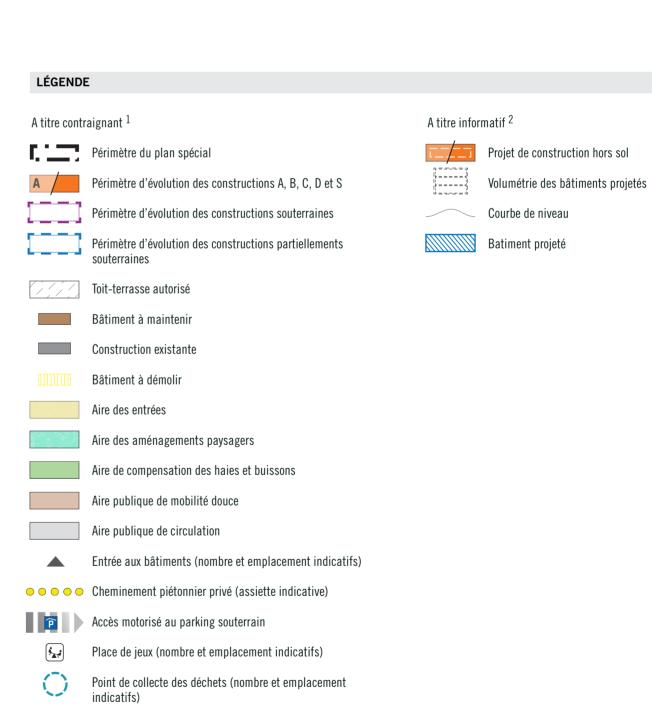


**urba**plan

# Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus"

PLAN D'IMPLANTATION





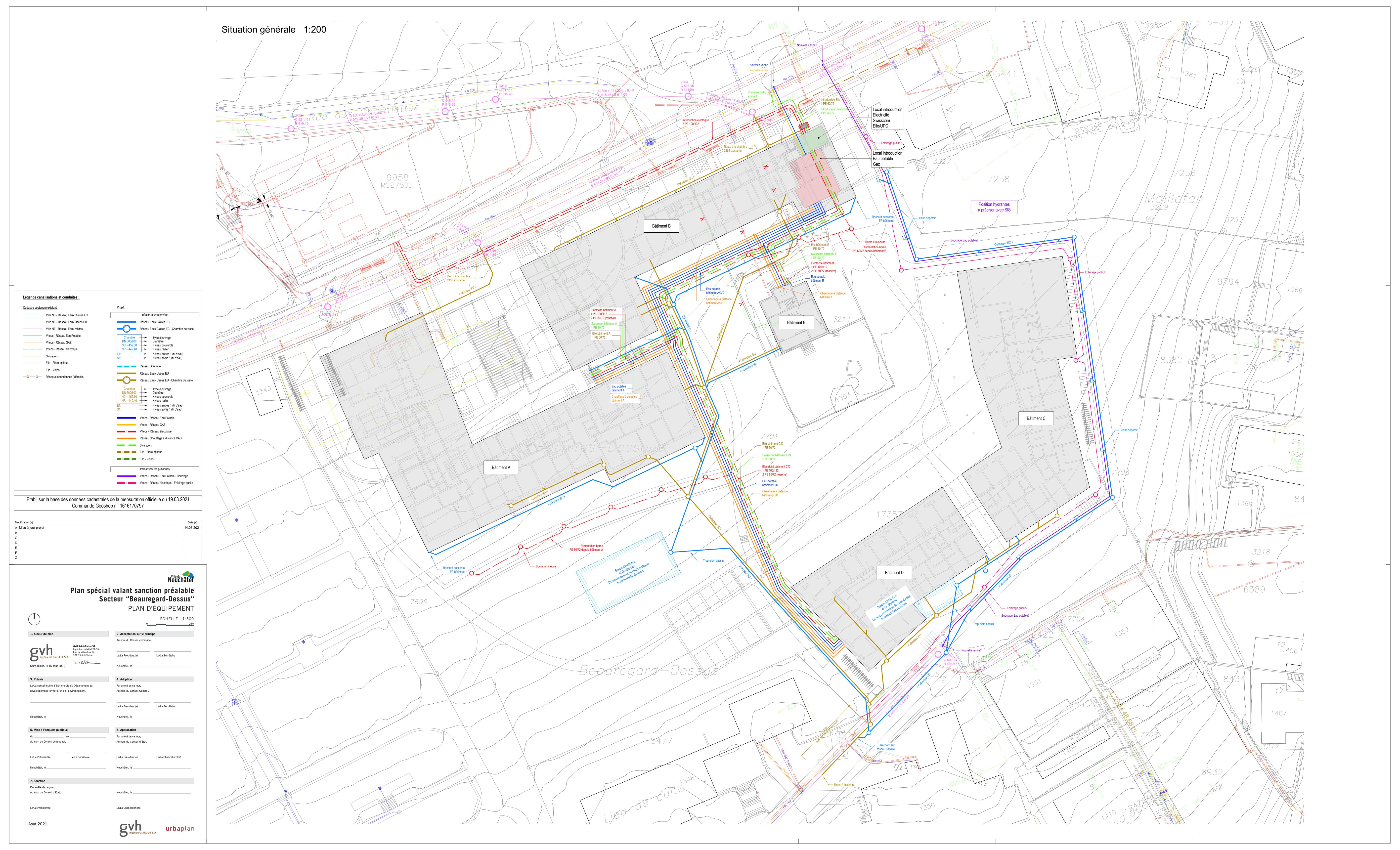
Janvier 2023

20150-Plan implantation-500-sde-230125.ai

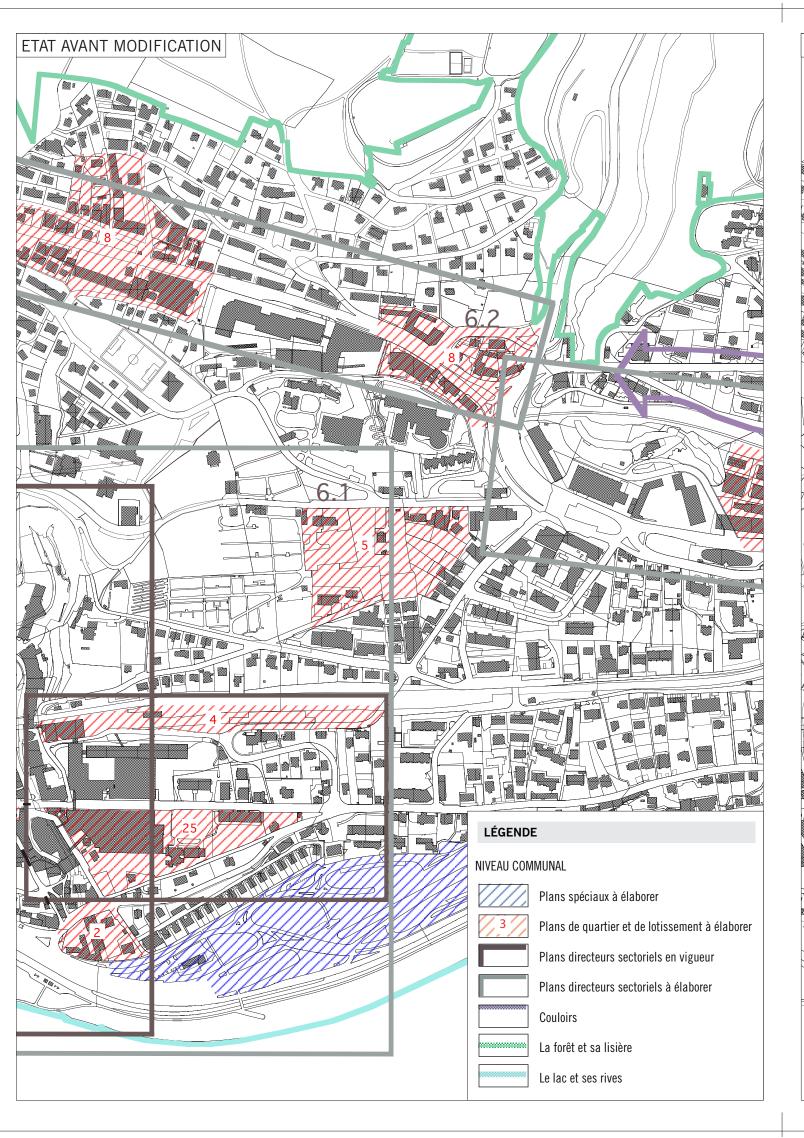
Mur et bordure à supprimer

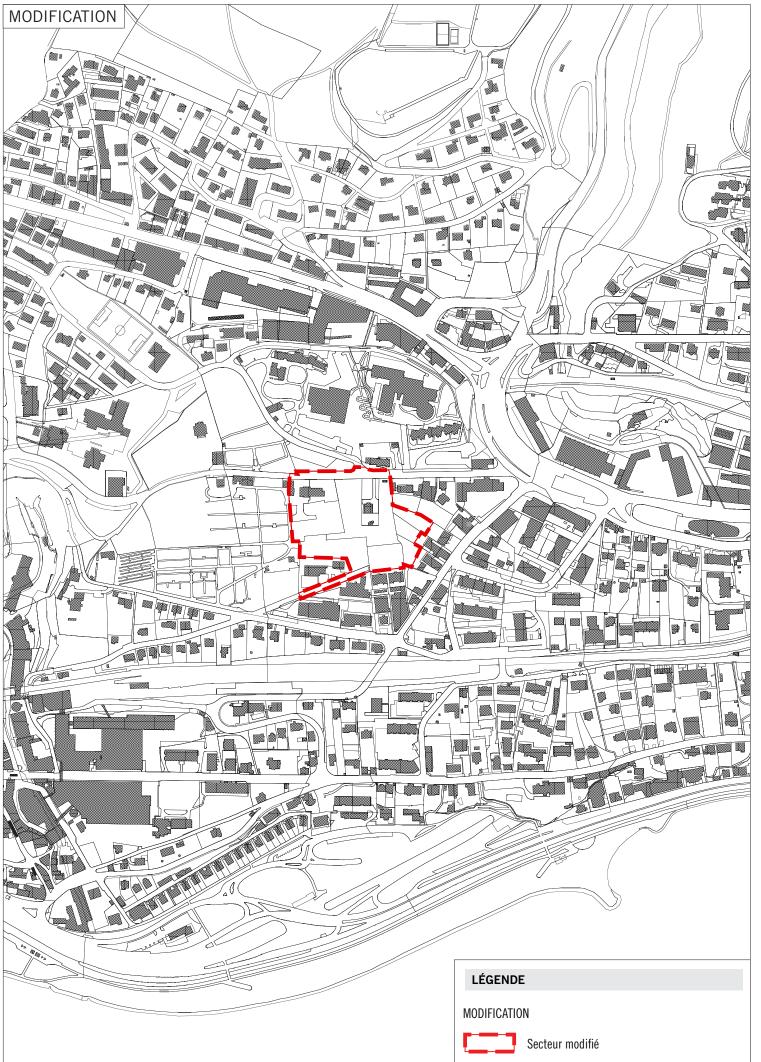
Point de déchargement (emplacement indicatif)

# ANNEXE 2 – PLAN D'EQUIPEMENT



# ANNEXE 3 - MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN DE STRATEGIE D'AMENAGEMENT







# Modification partielle du plan de stratégie d'aménagement Secteur "Beauregard-Dessus"

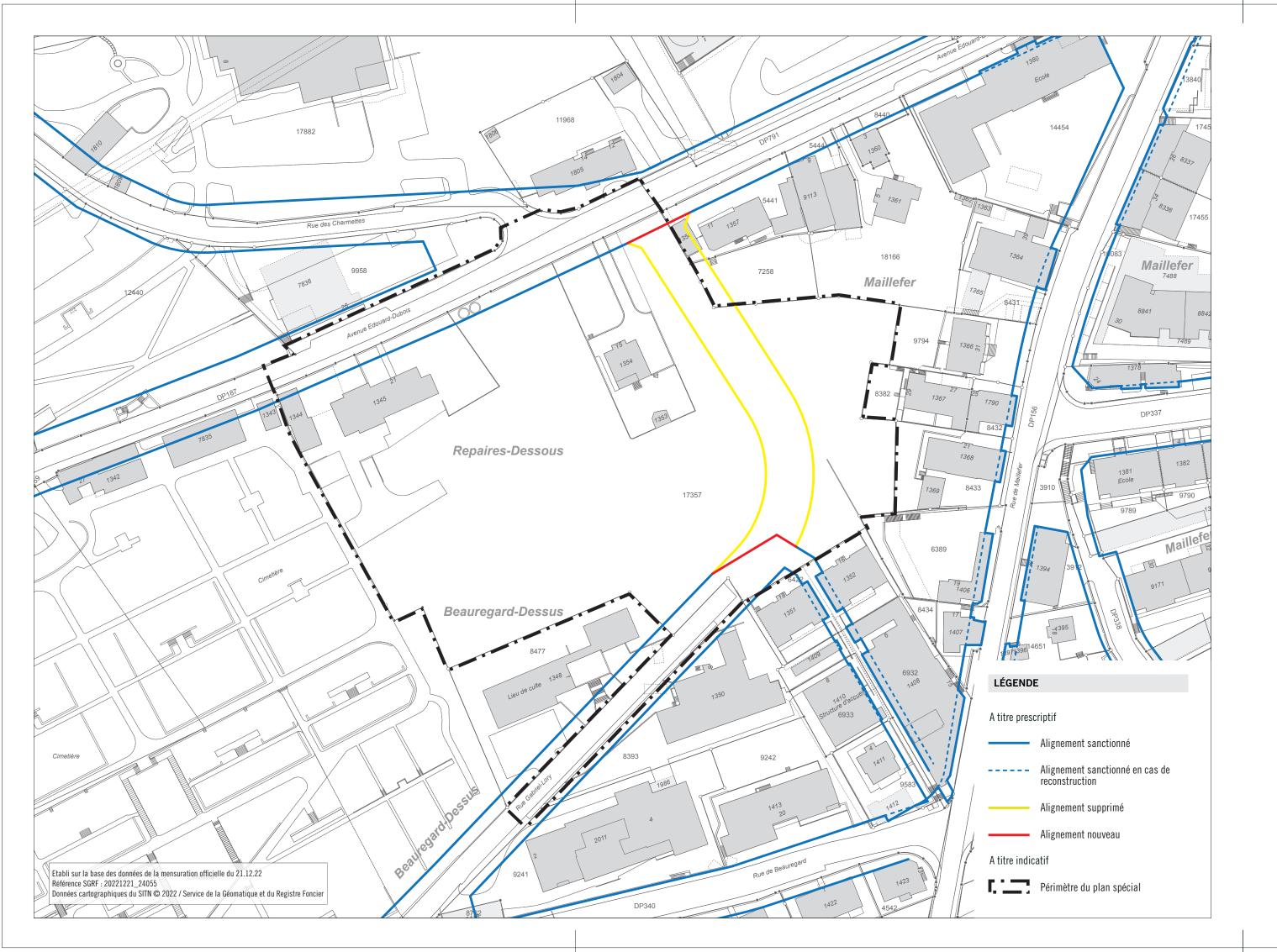
		0	ECHELLE	1:5'000 250m
. Auteur du plan		2. Acceptation sur le princip	e	
rue saint-ma	aplan urice 13 - cp 3211 neuchâtel	Au nom du Conseil communal,		
N.,	laul	Le/La Président(e)	Le/La Secrétaire	
euchâtel, le 25 janvier 2023		Neuchâtel, le		
. Préavis		4. Adoption		
e/La conseiller/ère d'Etat chef/1	e du Département du	Par arrêté de ce jour,		
éveloppement territorial et de l	'environnement,	Au nom du Conseil Général,		
		Le/La Président(e)	Le/La Secrétaire	
euchâtel, le		Neuchâtel, le		
. Mise à l'enquête publique		6. Approbation		
u a	u	Par arrêté de ce jour,		
u nom du Conseil communal,		Au nom du Conseil d'Etat,		
e/La Président(e)	Le/La Secrétaire	Le/La Président(e)	Le/La Chancelier(	ère)
leuchâtel, le		Neuchâtel, le		
. Sanction				
ar arrêté de ce jour,				
u nom du Conseil d'Etat,		Neuchâtel, le		
e/La Président(e)		Le/La Chancelier(ère)	-	

Janvier 2023

20150-Plan strategie amenag-5000-sde-230125.ai

**urba**plan

# ANNEXE 4 – PLAN D'ALIGNEMENT





# Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus" PLAN D'ALIGNEMENT

	I LAN D'ALIGNLINL	DALIGNEMENT		
	ECHELLE 1:1	'000 50m		
1. Auteur du plan	2. Acceptation sur le principe			
urbaplan rue saint-maurice 13 - cp 3211 2001 neuchâtel	Au nom du Conseil communal,			
N. Jami	Le/La Président(e)  Le/La Secrétaire			
Neuchâtel, le 25 janvier 2023	Neuchâtel, le			
3. Préavis	4. Adoption			
Le/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du Département du	Par arrêté de ce jour,			
développement territorial et de l'environnement,	Au nom du Conseil Général,			
	Le/La Président(e)  Le/La Secrétaire			
Neuchâtel, le	Neuchâtel, le			
5. Mise à l'enquête publique	6. Approbation			
du au	_ Par arrêté de ce jour,			
Au nom du Conseil communal,	Au nom du Conseil d'Etat,			
Le/La Président(e)  Le/La Secrétaire	Le/La Président(e)  Le/La Chancelier(ère)			
Neuchâtel, le	Neuchâtel, le			
7. Sanction				
Par arrêté de ce jour,				
Au nom du Conseil d'Etat,	Neuchâtel, le			

Le/La Chancelier(ère)

Janvier 2023

Le/La Président(e)

20150-Alignements-1000-sde-230125.ai



# **ANNEXE 5 – REGLEMENT**



# Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus"

REGLEMENT

1. Auteur du règlement		2. Acceptation sur le principe	9
urbaplan rue saint-maurice 13 - cp 3211 2001 neuchâtel		Au nom du Conseil communal,	
Maul		Le/La Président(e)	
Neuchâtel, le 31 janvier 2023		Neuchâtel, le	
Neuclialer, le 31 janvier 2023		Neuchater, le	
3. Préavis		4. Adoption	
Le/La Conseiller(ère) d'Etat,		Par arrêté de ce jour,	
Chef(fe) du Département du développement territor l'environnement,	rial et de	Au nom du Conseil Général,	
		Le/La Président(e)	Le/La Secrétaire
Neuchâtel, le		Neuchâtel, le	
5. Mise à l'enquête publique		6. Approbation	
du au		Par arrêté de ce jour,	
Au nom du Conseil communal,		Au nom du Conseil d'Etat,	
Ad nom du conson communa,		na nom da conson a Etat,	
Le/La Président(e) Le/La Secrétaire	9	Le/La Président(e)	Le/La Chancelier(ère)
Neuchâtel, le		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)		

#### PILOTE

#### urbaplan

Philippe Gossin

# AMENAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

#### urbaplan

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

# Sommaire

1.	DISPOSIT	IONS GENERALES	7
	Article 1	Champ d'application	-
	Article 2	Contenu	-
	Article 3	But	-
	Article 4	Destination	-
	Article 5	Degré de sensibilité	8
	Article 6	Organisation générale du plan spécial	8
2.	AMENAGI	EMENT DU TERRITOIRE ET CONSTRUCTION	g
	Article 7	Mesure d'utilisation du sol	Ç
	Article 8	Implantation des constructions	Ç
	Article 9	Bâtiment à maintenir	10
	Article 10	Construction existante	10
	Article 11	Bâtiments à démolir	10
	Article 12	Ordre des constructions	10
	Article 13	Alignements en vigueur	10
	Article 14	Distance à la limite et entre bâtiments	10
	Article 15	Longueur des constructions	11
	Article 16	Hauteur des constructions	11
	Article 17	Toiture	11
	Article 18	Balcons et loggias	11
	Article 19	Appartements avec encadrement	12
	Article 20	Logements d'utilité publique	12
	Article 21	Abris de protection	12
	Article 22	Local poussettes et moyens auxiliaires de déplacement	12
	Article 23	Conception architecturale	13
	Article 24	Etapes de construction	13
3.	AMENAGI	EMENTS EXTERIEURS	14
	Article 25	Aire des entrées	14
	Article 26	Aire des aménagements paysagers	14
	Article 27	Aire de compensation des haies et buissons	14
	Article 28	Espaces de détente, de rencontre et de jeux	15
	Article 29	Arbres	15
	Article 30	Plantations	15
	Article 31	Faune	16
	Article 32	Plan des aménagements extérieurs	16

4.	ACCES ET	STATIONNEMENT	17
	Article 33	Accès au quartier	17
	Article 34	Aire publique de circulation	17
	Article 35	Aire publique de mobilité douce	17
	Article 36	Point de déchargement	18
	Article 37	Places de stationnement pour voitures	18
	Article 38	Places de stationnement pour deux-roues motorisés	18
	Article 39	Places de stationnement pour vélos	18
	Article 40	Cheminement piétonnier	19
5.	EQUIPEM	ENT	20
	Article 41	Equipement	20
6.	ENVIRON	NEMENT	21
	Article 42	Protection contre le bruit	21
	Article 43	Évacuation des eaux	21
	Article 44	Protection des eaux	21
	Article 45	Déchets	21
	Article 46	Radon	22
	Article 47	Énergie	22
7.	DISPOSIT	IONS FINALES	23
	Article 48	Disponibilité des terrains	23
	Article 49	Inscriptions au registre foncier, servitudes et convention	าร 23
	Article 50	Entrée en vigueur	24

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

vu la législation applicable, notamment :

- > la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT),
- > la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996,
- > le Plan directeur cantonal (PDC), du 27 février 2019, et sa fiche U13 portant notamment sur le pôle de logements Charmettes Edouard Dubois,
- > la Loi cantonale sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution (RELConstr.), du 16 octobre 1996,
- > le plan et le règlement d'aménagement de la Ville de Neuchâtel, sanctionnés par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999,

arrête :

# 1. Dispositions générales

# Article 1 Champ d'application

- 1 Le plan spécial "Beauregard-Dessus" s'applique au périmètre tel que défini sur le plan d'implantation. Il concerne le bien-fonds 17357, le bien-fonds 12439 (partiel) et le DP 187 com (partiel) du cadastre de Neuchâtel. Sa surface est de 19'787 m².
- 2 Les dispositions du règlement d'aménagement et du règlement des constructions de la Ville de Neuchâtel s'appliquent aux objets non réglés par le présent plan spécial.

# Article 2 Contenu

- 1 Le dossier du plan spécial valant sanction préalable comprend les documents à valeur prescriptive suivants :
  - > le présent règlement, daté du 31.01.2023 ;
  - > le plan d'implantation et la coupe à l'échelle 1:500, daté du 25.01.2023 ;
  - > le plan d'équipement à l'échelle 1:500, daté du 16.08.2021 ;
  - > le plan d'alignement à l'échelle 1:1000, daté du 25.01.2023 ;
  - > le plan de géomètre à l'échelle 1:500, daté du 25.01.2023 ;
  - > les plans de sanction préalable de l'architecte, datés du 31.01.2023 :
    - le plan de situation à l'échelle 1:500 ;
    - les plans des étages et des toitures à l'échelle 1:200 ;
    - les plans des coupes et des façades à l'échelle 1:200.
- 2 Il comprend également le document à valeur indicative suivant :
  - > le rapport sur l'aménagement au sens de l'art. 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), daté du 1.02.2023.

# Article 3 But

Le présent plan spécial a pour but de régler les problèmes particuliers de planification de projets immobiliers d'envergure ainsi que d'aménagement et de construction de quartier pour permettre la réalisation d'un quartier principalement d'habitation, dans le secteur « Beauregard-Dessus » situé sur la Commune de Neuchâtel et d'en fixer les conditions d'urbanisation.

# **Article 4** Destination

Le bien-fonds 17357 du secteur « Beauregard-Dessus » est destiné à des bâtiments d'habitations collectifs de plus de trois logements. Le bâtiment n° 1354 est maintenu et limité à trois logements. Des activités commerciales sont autorisées dans le cadre fixé par l'art. 7. Aucune activité gênante n'est autorisée conformément à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

# Article 5 Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité (DS) au bruit II est attribué au bien-fonds 17357, conformément aux exigences de l'OPB.

# Article 6 Organisation générale du plan spécial

Le plan spécial est composé de :

- > un bâtiment à maintenir
- > une construction existante
- > des bâtiments à démolir
- > des périmètres d'évolution des constructions A, B, C, D et S
- > un périmètre d'évolution des constructions partiellement souterraines  ${f P}$
- > un périmètre d'évolution des constructions souterraines
- > une aire des entrées
- > une aire des aménagements paysagers
- > une aire de compensation des haies et buissons
- > une aire publique de circulation
- > une aire publique de mobilité douce

# 2. Aménagement du territoire et construction

# Article 7 Mesure d'utilisation du sol

- 1 Pour le bien-fonds 17357, d'une surface de 17'434 m², la somme des surfaces de plancher (SP) s'élève à 28'000 m² au maximum. La somme des surfaces utiles principales (SUP), des surfaces de dégagement (SD) et des surfaces de construction (SC) doit être comprise entre 17'400 m² et 18'500 m².
- 2 Les surfaces (SUP, SD et SC) d'activités sont limitées à 500 m² au maximum. Dans les périmètres d'évolution des constructions A et B et de plain-pied sur l'avenue Edouard Dubois ou sur la place de quartier, une surface (SUP, SD et SC) minimale de 100 m² est réservée aux activités.
- 3 Les surfaces de vente (SV) sont limitées à 400 m² au maximum, dont 250 m² au maximum pour les besoins quotidiens.
- 4 En application de l'art. 68 LCAT, il est procédé à un regroupement des constructions à l'intérieur du périmètre du plan spécial.

	pecter dans				

Périmètre d'évolution des constructions et bâtiment à maintenir	Surfaces de plancher	Surfaces utiles principales + surfaces de dégagement + surfaces de construction		
	max.	min.	max.	
Périmètres A, B, S et des constructions souterraines	17'800 m²	10'900 m²	11'500 m²	
Périmètres C, D et des constructions partiellement souterraines	9'600 m²	6'250 m²	6'600 m²	
Bâtiment n° 1354	600 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	
Total	28'000 m <sup>2</sup>	17'400 m <sup>2</sup>	18'500 m²	

# Article 8 Implantation des constructions

- 1 Les bâtiments et les constructions s'implantent obligatoirement à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions A, B, C, D et S.
- 2 Les constructions partiellement souterraines s'implantent obligatoirement à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions partiellement souterraines.
- 3 Les constructions souterraines s'implantent obligatoirement à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions souterraines ou partiellement souterraines, à l'exception des infrastructures techniques souterraines (bassin de rétention, séparateur de graisses,

etc.) qui sont implantées, dans le respect des alignements, à l'intérieur du périmètre du plan spécial, hormis dans l'aire de compensation des haies et buissons.

4 Les constructions souterraines et partiellement souterraines sont destinées notamment à des parkings souterrains, des locaux secondaires, des caves, des locaux techniques, des abris de protection civile et des bassins de rétention.

# Article 9 Bâtiment à maintenir

Le bâtiment n° 1354 doit être maintenu. Il peut être transformé et réaffecté. Son emprise et son volume bâti existants sont limités chacun à une augmentation maximale globale de 15%.

#### Article 10 Construction existante

La construction existante n° 1353 peut être maintenue, transformée ou démolie.

### Article 11 Bâtiments à démolir

Les bâtiments n° 1344 et n° 1345 doivent être démolis avant la réalisation des nouvelles constructions.

#### Article 12 Ordre des constructions

L'ordre des constructions est non contigu.

# Article 13 Alignements en vigueur

- 1 A l'intérieur des alignements en vigueur, les petites constructions et les aménagements privés peuvent être autorisés à titre précaire, conformément à l'art 75, LCAT.
- 2 La précarité doit faire l'objet d'une mention au registre foncier selon les dispositions de l'art. 77, al. 3 LCAT.

# Article 14 Distance à la limite et entre bâtiments

- 1 La distance à la limite et entre bâtiments est fixée par les périmètres d'évolution des constructions figurés sur le plan d'implantation.
- 2 Pour les constructions souterraines, la distance à la limite doit être d'au moins 1 m.
- 3 La distance minimale entre bâtiments doit être conforme aux prescriptions de protection incendie de l'Établissement cantonal d'assurance et de prévention contre l'incendie (ECAP).

# Article 15 Longueur des constructions

La longueur des constructions est limitée par les périmètres d'évolution des constructions.

### Article 16 Hauteur des constructions

Les constructions doivent respecter les cotes d'altitude maximale figurées sur le plan d'implantation.

# Article 17 Toiture

- 1 Le bâtiment à maintenir doit avoir un toit à pans.
- 2 Dans les périmètres d'évolution des constructions A, B, C et D, les toits plats sont obligatoires. Ils peuvent être utilisés pour la production énergétique. Ils doivent être végétalisés par une végétation extensive avec des espèces indigènes. Le substrat des toits végétalisés doit être diversifié et doté d'une épaisseur d'au moins 10 cm.
- 3 Les toits-terrasses accessibles sont admis exclusivement dans le secteur figuré sur le plan d'implantation. Dans ce secteur, les toits ne sont pas obligatoirement végétalisés et peuvent être plats ou à pans.
- 4 Seules les superstructures techniques peuvent dépasser la cote d'altitude maximale pour autant qu'elles soient limitées au strict minimum techniquement indispensable. Elles sont regroupées dans des volumes compacts carénés et intégrés au caractère architectural des constructions. Elles doivent être situés à une distance minimale de 1.5 m en retrait des façades.
- 5 Dans le périmètre d'évolution des constructions S, le toit est aménagé en place piétonne. Les aménagements et les petites constructions (pergolas, etc.) peuvent dépasser la cote d'altitude maximale.
- 6 Un plan de toiture avec les installations techniques doit être produit dans le cadre des demandes de permis de construire.

# Article 18 Balcons et loggias

Les balcons et loggias ne peuvent pas déborder les périmètres d'évolution des constructions.

# Article 19 Appartements avec encadrement

- 1 Un nombre minimal de 20 appartements avec encadrement (ae) sont réalisés et répondent aux exigences fixées dans le règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement (REPRA), du 16 septembre 2015.
- 2 Les ae font l'objet d'une reconnaissance au sens du REPRA dans le mois qui suit l'entrée des premiers habitants.
- 3 Au minimum 40% des ae propose un loyer modéré au sens de la législation sur les prestations complémentaires à l'AVS/AI.
- 4 Les périmètres d'évolution des constructions A et/ou B comportent au minimum 1 local communautaire, avec coin cuisine et un WC répondant aux normes SIA 500, d'une surface de plancher (SP) minimale de 30 m², destiné en priorité aux habitants des appartements avec encadrement du quartier.

# Article 20 Logements d'utilité publique

- 1 Au minimum 20% du nombre total de logements sont des logements d'utilité publique, conformément à l'art. 4 de la loi sur l'aide au logement (LAL2).
- 2 Les appartements avec encadrement à loyer modéré au sens de la législation sur les prestations complémentaires à l'AVS/AI sont considérés comme des logements d'utilité publique.

# Article 21 Abris de protection

Les propriétaires d'immeubles doivent réaliser des abris et les équiper, conformément à la loi d'application de la législation fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile (LA-LPPCi).

# Article 22 Local poussettes et moyens auxiliaires de déplacement

Chaque bâtiment comporte un local fermé pour les poussettes et les moyens auxiliaires de déplacement des habitants à mobilité réduite (déambulateurs, petits véhicules électriques, etc.) d'une surface de plancher (SP) minimale de 0.2 m² par logement situé de plain-pied avec l'accès extérieur ou avec le parking souterrain. L'espace pour les poussettes et les moyens auxiliaires de déplacement peut être couplé au local pour les vélos, pour autant que celui-ci soit fermé et situé de plain-pied avec l'accès extérieur ou avec le parking souterrain.

# Article 23 Conception architecturale

La conception architecturale est libre, sous réserve du respect de l'art. 7 LConstr., ainsi que du règlement communal d'aménagement du 5 juillet 1999 et ses fiches explicatives.

# Article 24 Etapes de construction

- 1 Le plan spécial peut être réalisé en une ou deux étapes. L'ordre de réalisation des étapes est libre.
- 2 Pour la réalisation en deux étapes, l'une d'elles est constituée des périmètres d'évolution des constructions A, B et S, l'autre est constituée des périmètres d'évolution des constructions C et D. Le bâtiment à maintenir doit être inclus dans l'une des deux étapes.

# 3. Aménagements extérieurs

## Article 25 Aire des entrées

L'aire des entrées est réservée aux piétons, elle peut être traversée par les vélos et les véhicules motorisés accédant à leur stationnement, par les véhicules de service et de secours. Elle est destinée aux accès aux bâtiments, aux aménagements extérieurs communs ou privés des pieds des bâtiments, aux places piétonnes, au stationnement des vélos et des deux-roues motorisés, à l'édification de petites constructions, telles que pergolas, couverts, etc.

# Article 26 Aire des aménagements paysagers

- 1 L'aire des aménagements paysagers est destinée aux espaces verts, aux cheminements piétonniers et aux aménagements extérieurs collectifs de rencontre, de détente et de loisir.
- 2 Elle est végétalisée et inconstructible à l'exception des aménagements liés à sa fonction, tels que les murs, les chemins piétonniers, les placettes, les places de jeux et de détente, les noues, les dispositifs de rétention des eaux, etc.
- 3 Les appartements situés de plain-pied sur l'aire des aménagements paysagers doivent être prolongés en jardin ou en terrasse accessible du niveau habitable et pris sur la présente aire.

# Article 27 Aire de compensation des haies et buissons

- 1 L'aire de compensation des haies et buissons est destinée à la plantation des haies et buissons, qui font l'objet d'une compensation conformément à l'étude nature du rapport sur l'aménagement (47 OAT). Les haies et buissons sont composés uniquement d'espèces indigènes adaptées à la station.
- 2 Elle est inconstructible, à l'exception de murs et de chemins piétonniers.
- 3 Au moins 1'000 plants de compensation doivent exister ou être plantés. Les espèces et l'échantillonnage des plants doivent être conformes à la notice sur les plantations de compensation (annexe du rapport sur l'aménagement (47 OAT)).
- 4 Les premières années suivant la plantation, les jeunes plants sont arrosés si nécessaire et les plants desséchés sont remplacés. L'entretien des haies et buissons est réalisé durant la période hivernale, d'octobre à février. Une taille sélective est réalisée tous les trois à cinq ans, en fonction du développement des haies et buissons ; elle a pour but de structurer et diversifier les haies et buissons en favorisant les espèces à croissance lente.

# Article 28 Espaces de détente, de rencontre et de jeux

- 1 Des espaces intergénérationnels de détente, de rencontre et de jeux accessibles à tous les habitants du bf 17357 doivent être réservés dans l'aire des aménagements paysagers.
- 2 La surface minimale requise doit correspondre à 15 % de la surface brute de plancher utile des appartements de trois pièces et plus. La moitié au moins de la surface des espaces de détente doit être aménagée pour les jeux des enfants (espaces de jeux).
- 3 Si les espaces de jeux ne peuvent être réalisés ou ne peuvent l'être que partiellement, une contribution compensatoire, correspondant au coût d'aménagement de la surface minimale requise, doit être versée au Fonds communal pour les espaces de jeux. Elle est exigible lors de l'octroi du permis de construire. Son montant est indiqué dans le règlement des taxes et émoluments.

# Article 29 Arbres

- 1 Conformément au règlement d'aménagement, au moins 35 arbres à moyen ou grand développement doivent exister ou être plantés sur le bf 17357.
- 2 En principe, les arbres doivent être plantés pendant la saison de plantation (automnehiver) qui suit la fin des travaux.

### Article 30 Plantations

- 1 Toutes les plantations du plan spécial doivent être réalisées avec des espèces indigènes ou des variétés horticoles issues d'espèces indigènes, adaptées à la station. Il est possible de planter des espèces non indigènes adaptées à la station exclusivement pour les arbres et arbustes situés dans les lieux à fortes contraintes, potentiellement plus fortement impactés par les changements climatiques.
- 2 La plantation des espèces exotiques ou indigènes envahissantes mentionnées dans la liste noire d'Info Flora est interdite.
- 3 Toutes les plantations doivent être réalisées pendant la saison de plantation (automnehiver) qui suit la fin des travaux.
- 4 L'utilisation de produits phytosanitaires de synthèse pour l'entretien des espaces verts et des plantations est interdite.

# Article 31 Faune

- 1 2 nichoirs pour chiroptères doivent être réalisés en façade des bâtiments pour compenser la destruction du gîte observé dans les bâtiments à démolir. Les nichoirs doivent être conformes aux consignes de l'étude d'un gîte à chiroptères (annexe du rapport sur l'aménagement (47 OAT)).
- 2 4 nichoirs pour rougequeues noirs et moineaux domestiques doivent être réalisés pour compenser la destruction des nids observés sur les bâtiments à démolir.

# Article 32 Plan des aménagements extérieurs

- 1 Un plan des aménagements extérieurs du bf 17357 à l'échelle du 1:200, avec des parties de plans et coupes de détail à l'échelle du 1:100, doit impérativement accompagner chaque demande de permis de construire.
- 2 Le mobilier urbain doit former un ensemble cohérent et harmonieux, et ne pas être dépareillé.

# 4. Accès et stationnement

# Article 33 Accès au quartier

- 1 L'accès des véhicules motorisés aux parkings souterrains se fait depuis l'avenue Edouard Dubois et la rue Gabriel Lory, selon les principes fixés sur le plan d'implantation. Les éléments de séparation et les plantations auront une hauteur maximale de 60 cm lorsque la visibilité doit être maintenue conformément au RELRVP.
- 2 L'accès des véhicules de secours et de service se fait depuis l'avenue Edouard Dubois et la rue Gabriel Lory.
- 3 L'accès cyclable se fait depuis l'avenue Edouard Dubois et la rue Gabriel Lory.
- 4 L'accès piétonnier se fait par les points d'entrée indiqués sur le plan d'implantation.
- 5 Les places de stationnement, accès et rampes d'accès sont dimensionnés et aménagés sur la base des normes VSS en vigueur, notamment en ce qui concerne les distances de visibilité.

# Article 34 Aire publique de circulation

- 1 L'aire publique de circulation correspond aux domaines routiers public et communal.
- 2 Elle est destinée à la circulation des véhicules et aux modes de déplacement doux.
- 3 Elle est inconstructible en dehors des aménagements nécessaires aux besoins des transports tous modes, de la sécurité des usagers et des aménagements paysagers.
- 4 L'objectif est de mettre l'avenue Edouard Dubois en zone 30 et la rue Gabriel Lory en zone 30 ou en zone de rencontre.

# Article 35 Aire publique de mobilité douce

- 1 L'aire publique de mobilité douce est destinée à l'aménagement d'une chemin public mixte pour piétons, cyclistes et autres usagers en mode de déplacement doux. Le chemin public assure la liaison entre l'avenue Edouard Dubois et la rue Gabriel Lory.
- 2 L'accès pour les véhicules de secours et de service indispensables est autorisé dans l'aire publique de mobilité douce.
- 3 L'accès des véhicules motorisés à l'aire publique de mobilité douce doit être géré par un système de borne rétractable ou autre système équivalent.
- 4 Le chemin public doit avoir une largeur minimale de 3.5 m et une pente maximale de 6%.
- 5 Le chemin public fait l'objet d'une servitude de passage public en faveur de la Ville, conformément à l'art. 49.

# Article 36 Point de déchargement

Le point de déchargement est destiné à la livraison du combustible énergétique.

# Article 37 Places de stationnement pour voitures

- 1 Au maximum 150 places de stationnement des voitures peuvent être réalisées sur le bf 17357, dont au maximum 134 places destinées aux activités et habitations du bf 17357 et au maximum 16 places destinées à des activités et habitations de tiers. Les places de stationnement peuvent être des places pour véhicules partagés.
- 2 Le stationnement des voitures se fait exclusivement dans le parking souterrain, à l'exception de trois places livraison qui peuvent être situées à l'extérieur dans l'aire des entrées ou dans les périmètres d'évolution des constructions. Le sol des places livraison extérieures doit en principe rester perméable, les surfaces asphaltées ou cimentées étant réduites au strict nécessaire.
- 3 Il est recommandé de prévoir une séparation claire dans le parking souterrain entre les places privées des habitants et les places des clients et visiteurs.
- 4 L'équipement des places de stationnement pour la recharge électrique doit être conforme aux dispositions de la Loi cantonale sur l'énergie (LCEn).

# Article 38 Places de stationnement pour deux-roues motorisés

- 1 De 15 à 20 places de stationnement pour les deux-roues motorisés doivent être réalisées à l'intérieur du périmètre du plan spécial.
- 2 Les places de stationnement des deux-roues motorisés pour les habitants et les activités sont situées dans les parkings souterrains, celles pour les visiteurs et clients peuvent être situées dans les parkings souterrains ou à l'extérieur dans l'aire des entrées.
- 3 Le sol des places de stationnement extérieures doit en principe rester perméable, les surfaces asphaltées ou cimentées étant réduites au strict nécessaire.

# Article 39 Places de stationnement pour vélos

- 1 Le nombre de places de stationnement pour vélos est fixé selon la norme VSS 40 065.
- 2 Au minimum 470 places pour vélos doivent être réalisées. La réalisation des places de stationnement vélos peut se faire par étapes : les deux tiers du besoin en places de stationnement vélos doit être réalisé dès la mise en service des bâtiments, et le solde dès que le besoin des places supplémentaires est identifié. Les locaux destinés à accueillir le solde des places doivent être réalisés dès la mise en service des bâtiments.

- 3 Les places de stationnement vélos de courte durée doivent être situées à l'extérieur dans l'aire des entrées ou l'aire des aménagements paysagers et, dans une moindre mesure, dans des locaux situés de plain-pied et d'accès direct à l'aire des entrées.
- 4 Les places de stationnement vélos de longue durée doivent être localisées dans les bâtiments ou dans les parkings souterrains.
- 5 Afin d'encourager ce mode de déplacement, les places de stationnement vélos doivent être localisées et aménagées pour leur permettre un accès aisé et attractif. Les places de stationnement vélos sont réalisées selon la norme VSS 40 066.

# Article 40 Cheminement piétonnier

- 1 L'aménagement des cheminements piétonniers est obligatoire selon le principe fixé sur le plan d'implantation.
- 2 Les cheminements piétonniers sont aménagés en rampes ou en escaliers, en fonction de la pente.
- 3 Le sol des cheminements piétonniers doit en principe rester perméable, les surfaces asphaltées ou cimentées étant réduites au strict nécessaire.
- 4 Les cheminements piétonniers doivent être réalisés simultanément avec les aménagements extérieurs.

# 5. Equipement

# Article 41 Equipement

- 1 Les équipements doivent être réalisés conformément au plan d'équipement.
- 2 La qualification des équipements est déterminée sur le plan d'équipement.
- 3 Le périmètre du plan spécial est situé dans un secteur considéré comme équipé au sens de l'art. 109 LCAT. Les réseaux existants sont des équipements publics. Conformément à l'art. 118 LCAT, le système de la taxe d'équipement s'applique.
- 4 Excepté le bouclement du réseau d'adduction d'eau et l'éclairage public, l'équipement à réaliser est considéré comme de l'équipement privé. Il est à la charge du propriétaire privé. Il comprend les voies d'accès pour les véhicules, les cheminements de mobilité douce, la distribution d'électricité, l'adduction d'eau et l'évacuation des eaux usées et claires.
- 5 L'aménagement des espaces publics des tronçons de l'avenue Edouard Dubois et de la rue Gabriel Lory inclus dans le périmètre du plan spécial fait l'objet d'une convention entre la Ville de Neuchâtel et le propriétaire.
- 6 Comme le secteur est considéré équipé, les propriétaires doivent payer la taxe d'équipement. Le montant de la taxe est pondéré avec le montant des aménagements des domaines publics, conformément aux dispositions de la convention entre la Ville de Neuchâtel et le propriétaire.

# 6. Environnement

# Article 42 Protection contre le bruit

L'évaluation de la conformité du projet au sens de l'OPB consignée dans le rapport sur l'aménagement (47 OAT) a montré les constats suivants :

- > selon les hypothèses considérées (notamment le réaménagement routier avec un revêtement phonoabsorbant), l'impact du bruit routier de l'avenue Edouard Dubois n'occasionne aucun dépassement des VLI sur les bâtiments A et B;
- > pour les entrées aux parkings nord et sud, des mesures de protection constructives permettent d'éliminer les dépassements des VP observés au droit de quelques fenêtres des bâtiments B et D.

# Article 43 Évacuation des eaux

- 1 L'évacuation des eaux doit être réalisée en système séparatif, conformément à l'art. 11 de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) du 28 octobre 1998 et au plan général d'évacuation des eaux (PGEE).
- 2 Les eaux pluviales et de drainage doivent être évacuées par infiltration et par un système d'évacuation des eaux selon les principes suivants<sup>1</sup>:
  - > les eaux pluviales et de toiture de chaque habitation, par infiltration locale ;
  - > les eaux pluviales des voies d'accès et places de stationnement par infiltration diffuse et superficielle par les accotements ou à travers tout autre système permettant ce genre d'infiltration (pavés filtrants, etc.);
  - > le trop-plein de ces différents aménagements doit être géré par des mesures de rétention dans les espaces verts avant d'être évacué dans le réseau communal.

#### Article 44 Protection des eaux

L'utilisation de produits phytosanitaires de synthèse de traitement des plantes est interdite pour l'entretien des routes, talus, chemins et places, ainsi que sur les toits et terrasses.

# Article 45 Déchets

L'emplacement du ou des points de collecte des déchets est déterminé d'entente avec la Commune, notamment de manière à respecter les conditions de visibilité lors de la sortie des parkings souterrains. L'emplacement est illustré à titre indicatif sur le plan d'implantation.

<sup>1</sup> Art. 7 de la loi fédérale sur la protection des eaux, art. 3 de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) et norme SN 592 000.

- 2 La réalisation et le financement du ou des points de collecte des déchets sont à la charge de la Commune.
- 3 Une convention entre la Commune et le requérant doit être établie pour la mise à disposition du terrain nécessaire à sa réalisation.

### Article 46 Radon

- 1 Le plan spécial est situé dans un secteur pour lequel la probabilité de dépassement du niveau de référence de 300 Bg/m³ est de 7%.
- 2 Pour les locaux d'habitation, les mesures préventives adéquates doivent être prises de manière à respecter les exigences légales, en particulier l'art. 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP).
- 3 Le niveau de référence du radon correspond à la concentration de gaz radon dont le dépassement implique la mise en œuvre de mesures de protection conformément à l'art. 166 de l'ORaP. Un niveau de référence de 300 Bq/m³ s'applique pour la concentration annuelle moyenne de radon dans les locaux où des personnes séjournent régulièrement durant plusieurs heures par jour.

# Article 47 Énergie

- Selon la LCEn, les bâtiments neufs au bénéfice d'un label de qualité énergétique officiel peuvent bénéficier d'un bonus allant jusqu'à 10% de l'indice brut d'utilisation du sol maximal. Dans le présent plan spécial, le bonus ne peut pas augmenter la somme des surfaces de plancher (SP) fixée à 28'000 m² au maximum, ni la somme des surfaces utiles principales (SUP), de dégagement (SD) et de construction (SC) fixée à 18'500 m² au maximum.
- 2 L'éclairage extérieur, public ou privé doit être efficace énergétiquement et respectueux de l'environnement (réduction nocturne ou extinction avec détecteur de présence, réduction de la pollution lumineuse, orientation de la lumière vers le sol, etc.). Cet éclairage doit répondre aux normes SN EN 13201 de l'Association suisse pour l'éclairage public.

# 7. Dispositions finales

# Article 48 Disponibilité des terrains

Le site du plan spécial est situé dans un secteur stratégique (pôle de logement) du plan directeur cantonal (fiche U13) et les dispositions de la LCAT relatives à la disponibilité des terrains (art. 47a et ss LCAT) s'appliquent.

# Article 49 Inscriptions au registre foncier, servitudes et conventions

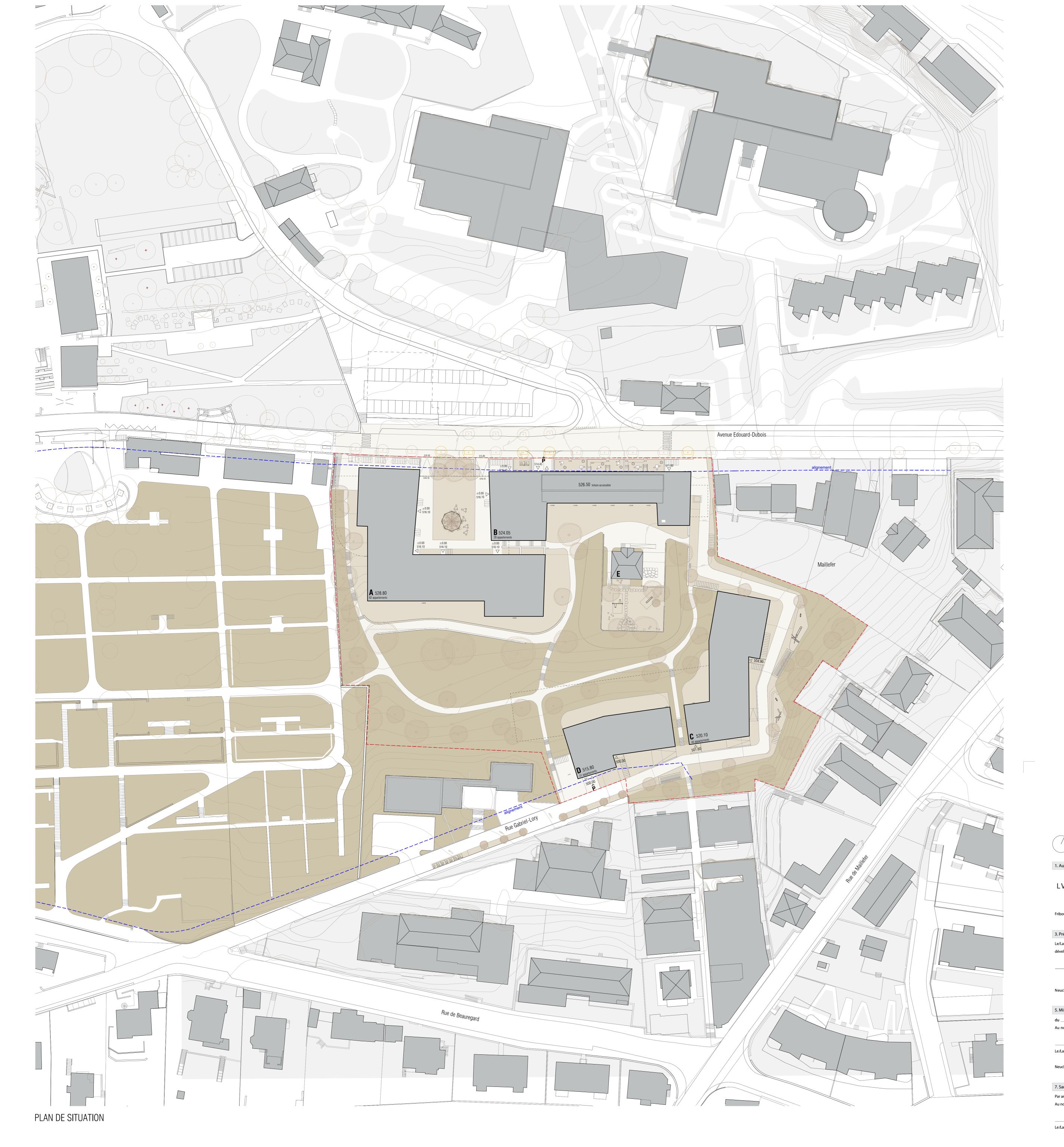
- 1 Avant sa sanction par le Conseil d'État, le plan spécial "Beauregard-Dessus" doit faire l'objet d'une inscription au registre foncier pour une mention d'inconstructibilité sur toutes les surfaces non constructibles (situées en dehors des périmètres d'évolution des constructions, de l'emprise du bâtiment à maintenir et de l'emprise de la construction existante), compte tenu de l'application du regroupement des constructions au sens de l'art. 68 LCAT.
- 2 Avant la sanction du plan spécial par le Conseil d'État, une servitude de passage grevant le bf 5441 au bénéfice du bf 7258 doit être inscrite au registre foncier.
- 3 Avant la sanction du plan spécial par le Conseil d'État, le propriétaire doit délivrer une promesse irrévocable de constitution :
  - > d'une servitude de passage public nord-sud pour piétons et vélos, correspondant à l'aire publique de mobilité douce ;
  - > d'une servitude de restrictions de construction et d'aménagement au profit de la Commune de Neuchâtel pour le maintien des espaces de détente, des places de jeux et des plantations obligatoires et compensatoires;
  - > d'une servitude d'usage et de passage à pied et pour tous véhicules, permettant l'accès au parking souterrain par les éventuels usagers extérieurs au quartier et l'usage de la ou des places de stationnement qui leurs sont attribuées;
  - > d'une servitude pour les équipements publics (canalisations, conduites) traversant le bf 17357.
- 4 Au plus tard dans le cadre de la première demande de permis de construire des bâtiments, les servitudes mentionnées à l'al. 3 doivent être inscrites au registre foncier. Si le plan spécial est réalisé en deux étapes, l'inscription au registre foncier s'applique a minima à la partie réalisée.
- 5 Avant la sanction du plan spécial par le Conseil d'État, une convention de droit privé entre la Commune et le requérant doit être signée, traitant :
  - > de l'aménagement des espaces publics sur le domaine public de l'avenue Edouard Dubois et sur le bf communal de la rue Gabriel Lory ;
  - > de la création du passage public nord-sud pour piétons et cyclistes ;
  - > de la mise à disposition du terrain nécessaire à la réalisation du ou des points de collecte des déchets.

- 6 La convention mentionnée à l'al. 5 doit être mise en œuvre au plus tard dans le cadre de la première demande de permis de construire des bâtiments.
- 7 Dans le cadre des demandes de permis de construire des bâtiments, une servitude de droit privé doit être inscrite pour les éventuelles places de stationnement au profit d'usagers extérieurs, doublée d'une mention au registre foncier.

# Article 50 Entrée en vigueur

- 1 Le plan spécial "Beauregard-Dessus" entre en vigueur dès la publication de sa sanction par le Conseil d'État dans la feuille officielle.
- 2 L'entrée en vigueur du plan spécial "Beauregard-Dessus" est effective à condition que les mentions, promesses irrévocables et conventions soient respectivement inscrites ou ratifiées conformément aux prescriptions de l'art. 49.

# ANNEXE 6 - PLANS ARCHITECTURAUX



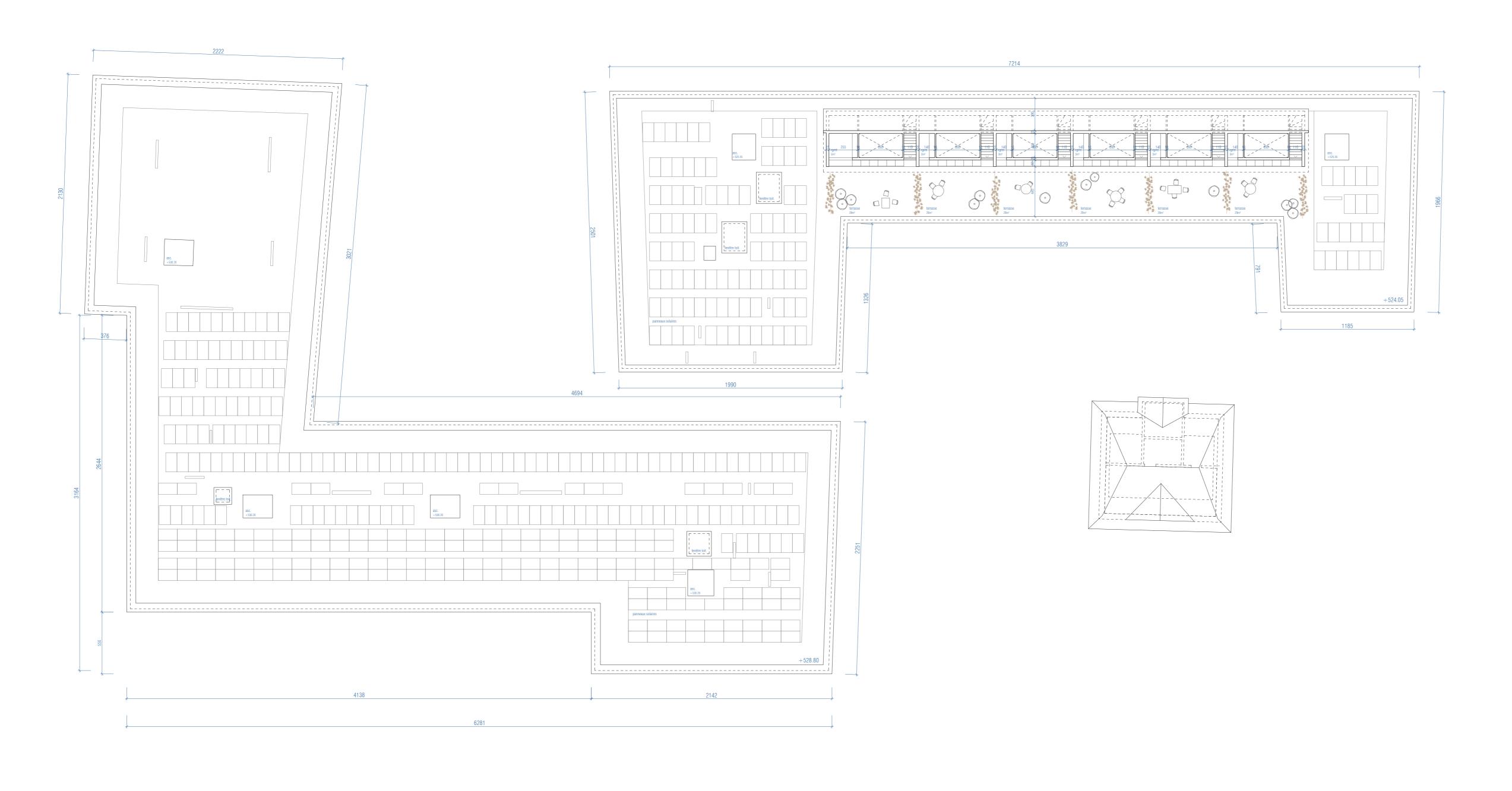
# Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus"

				PLAN DE SITUATION					
	date : format : version :	31.01.2023 94 x 89.1 C		0 5 10	20	ECHELLE	1:500		
uteur du	ı plan			2. Acceptation sur le p	rincipe				
V P H	Laurent Vuilleum CH - 1700 Fribour	nier & Paul Humbert architectes   Avenue Beauregard 3 g   +41 (0)26		Au nom du Conseil com	nmunal,				
				Le/La Président(e)		Le/La Secrétaire			
ourg, le 3	1 janvier 2023			Neuchâtel , le					
réavis				4. Adoption					
		nef/fe du Département du c de l'environnement ,		Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Géné	éral,				
				Le/La Président(e)		Le/La Secrétaire			
châtel, le	e			Neuchâtel , le					
lise à l'er	nquête public	que		6. Approbation					
nom du C	Conseil commu	au nal,	-	Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Eta	t,				
a Présid	ent(e)	Le/La Secrétaire	-	Le/La Président(e)		Le/La Chancelier(èr	e)		
châtel , le	e		-	Neuchâtel, le					
anction									
arrêté de	ce jour,								
om du C	onseil d'Etat,			Neuchâtel, le					
a Présid	ent(e)	_		Le/La Chancelier(ère)		-			

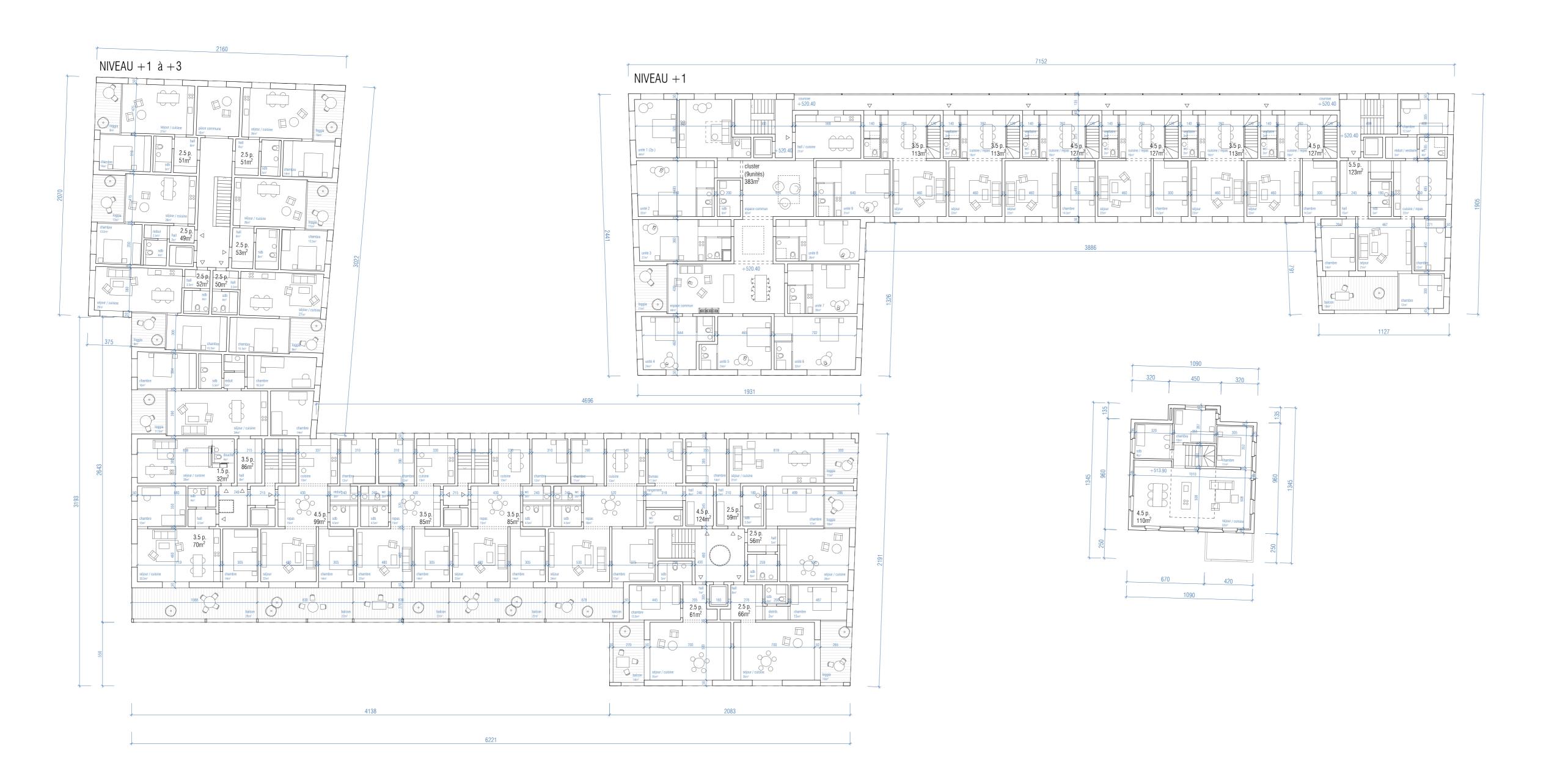
31 janvier 2023

LVPH

**urba**plan



PLAN TOITURES



Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus"

AB - ETAGE TYPE & TOITURES

date : 31.01.2023 format : 94 x 89.1 ECHELLE 1:200 1. Auteur du plan 2. Acceptation sur le principe Au nom du Conseil communal, LVPH Laurent Vuilleumier & Paul Humbert architectes | Avenue Beauregard 3 CH - 1700 Fribourg | +41 (0)26 321 12 80 | lyph@lyph.ch | www.lyph.ch Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Fribourg, le 31 janvier 2023 4. Adoption Le/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du Département du Par arrêté de ce jour, développement territorial et de l'environnement Au nom du Conseil Général, Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Neuchâtel, le \_ Neuchâtel, le \_ 5. Mise à l'enquête publique 6. Approbation Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil communal, Au nom du Conseil d'Etat, Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère) Neuchâtel , le \_ Neuchâtel, le \_ 7. Sanction Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat, Neuchâtel, le \_

Le/La Président(e)

31 janvier 2023

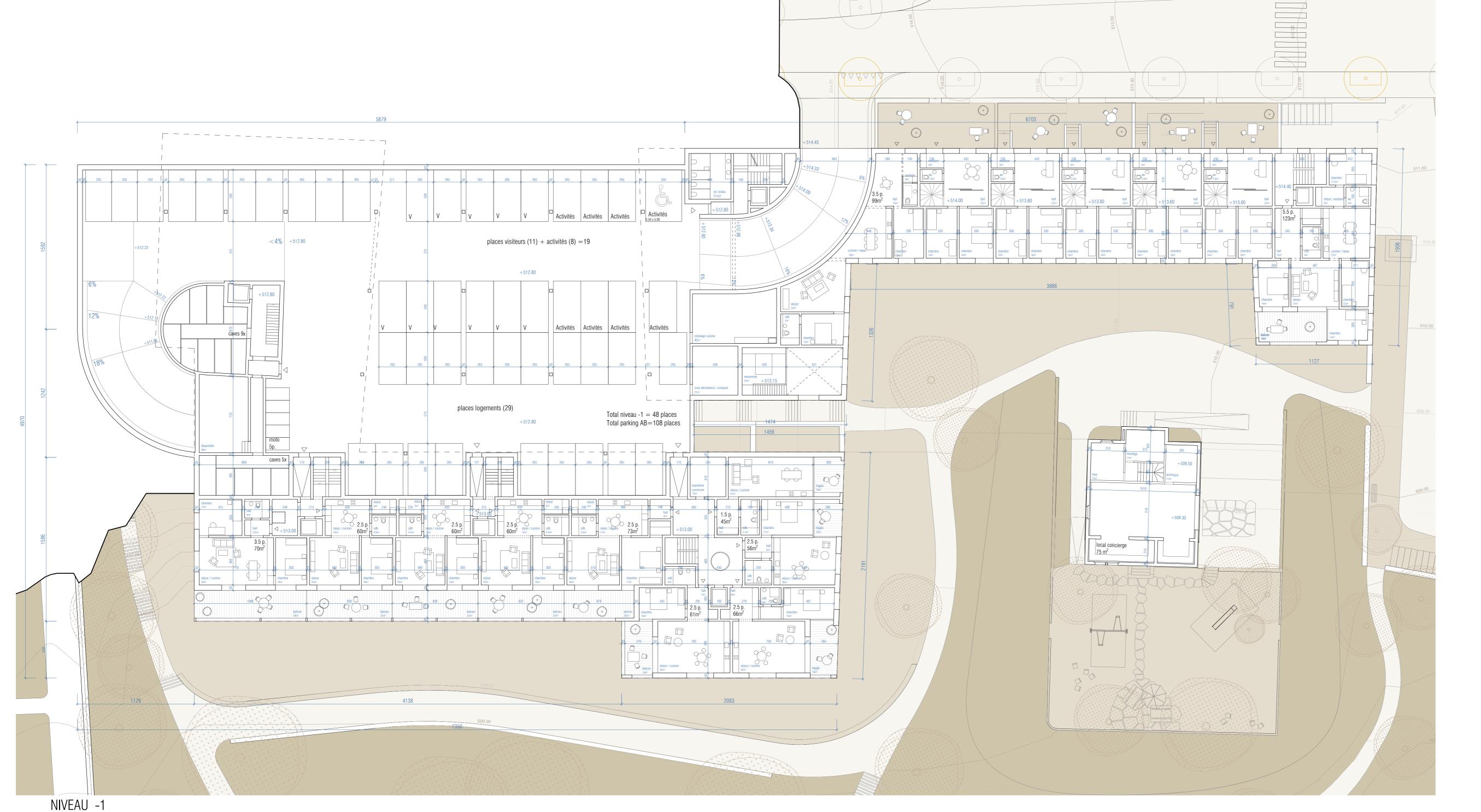
**urba**plan

LVPH

Le/La Chancelier(ère)

NIVEAU TYPE





Plan spécial valant sanction préalable

2. Acceptation sur le principe

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e)

4. Adoption

Par arrêté de ce jour,

Le/La Président(e)

Neuchâtel, le

6. Approbation

Par arrêté de ce jour,

Le/La Président(e)

Neuchâtel, le

Neuchâtel, le

Le/La Chancelier(ère)

LVPH

Au nom du Conseil d'Etat,

Au nom du Conseil Général,

date : format : version :

LVPH Laurent Vuilleumier & Paul Humbert architectes | Avenue Beauregard 3 CH - 1700 Fribourg | +41 (0)26 321 12 80 | lyph@lyph.ch | www.lyph.ch

Le/La Secrétaire

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

1. Auteur du plan

Fribourg, le 31 janvier 2023

Neuchâtel, le \_

5. Mise à l'enquête publique

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e)

Neuchâtel, le \_

7. Sanction

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

Le/La Président(e)

31 janvier 2023

Secteur "Beauregard-Dessus"

AB - NIVEAUX -1 & 0

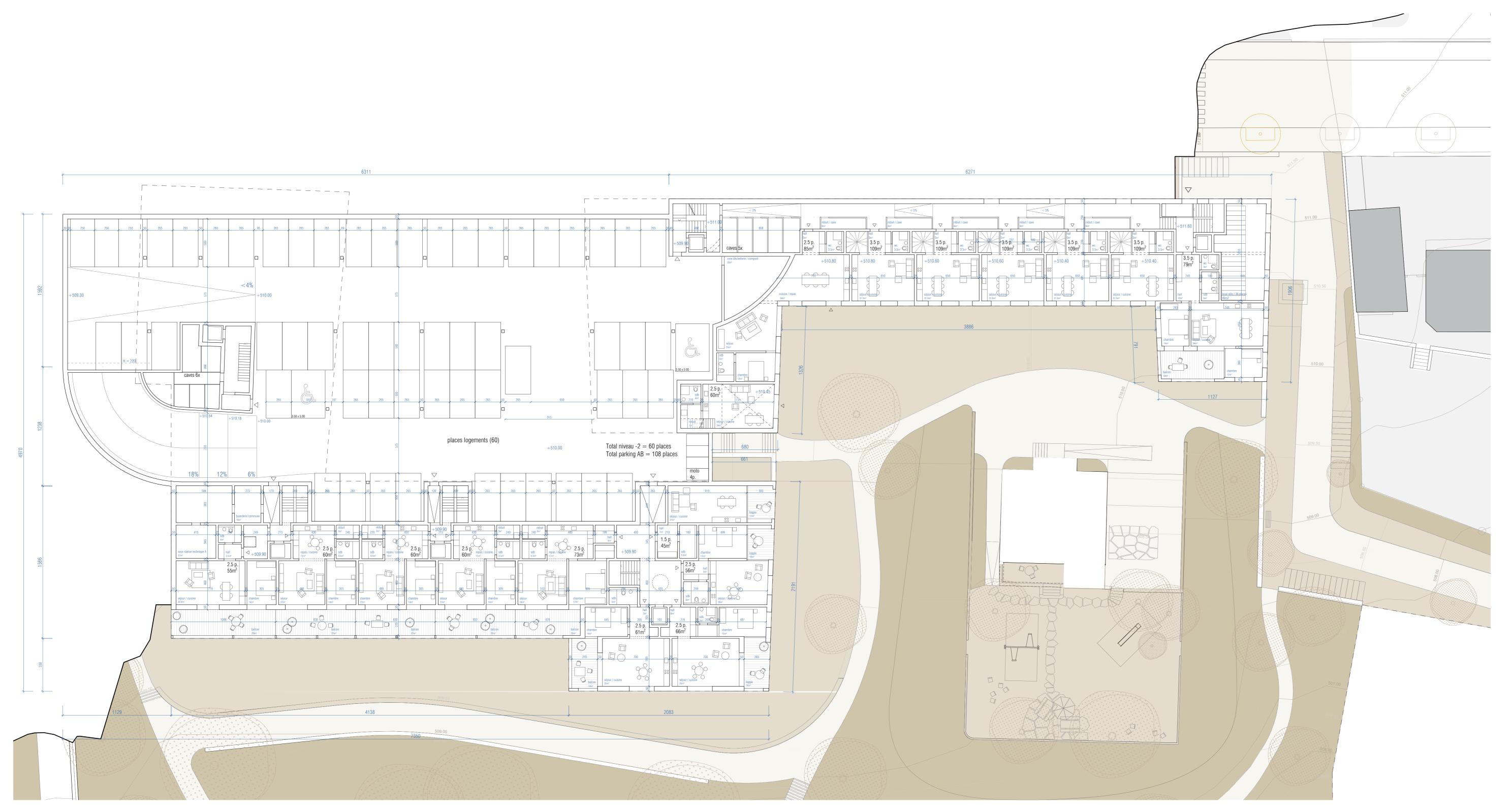
Le/La Secrétaire

Le/La Secrétaire

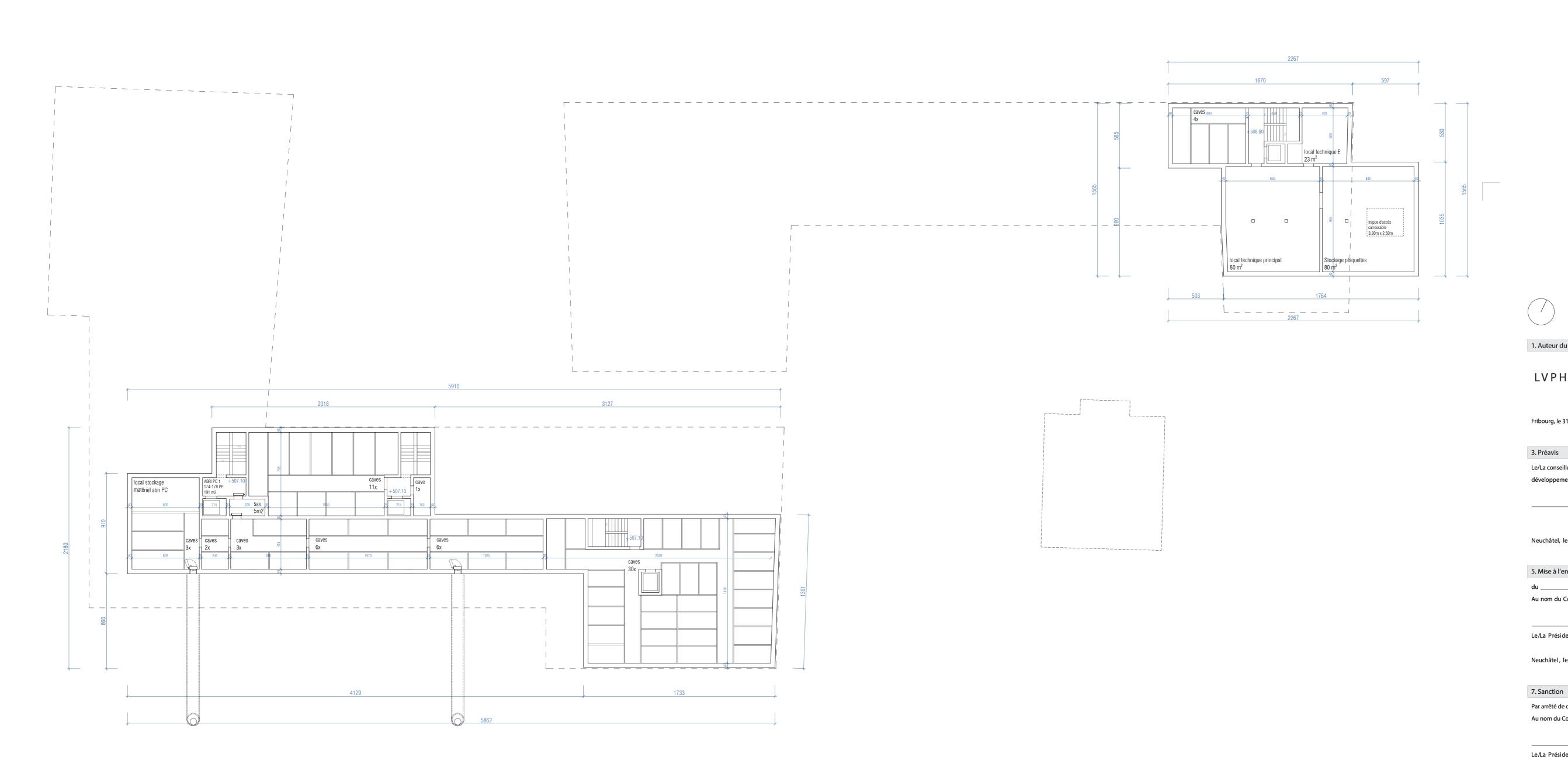
Le/La Chancelier(ère)

**urba**plan

ECHELLE 1:200

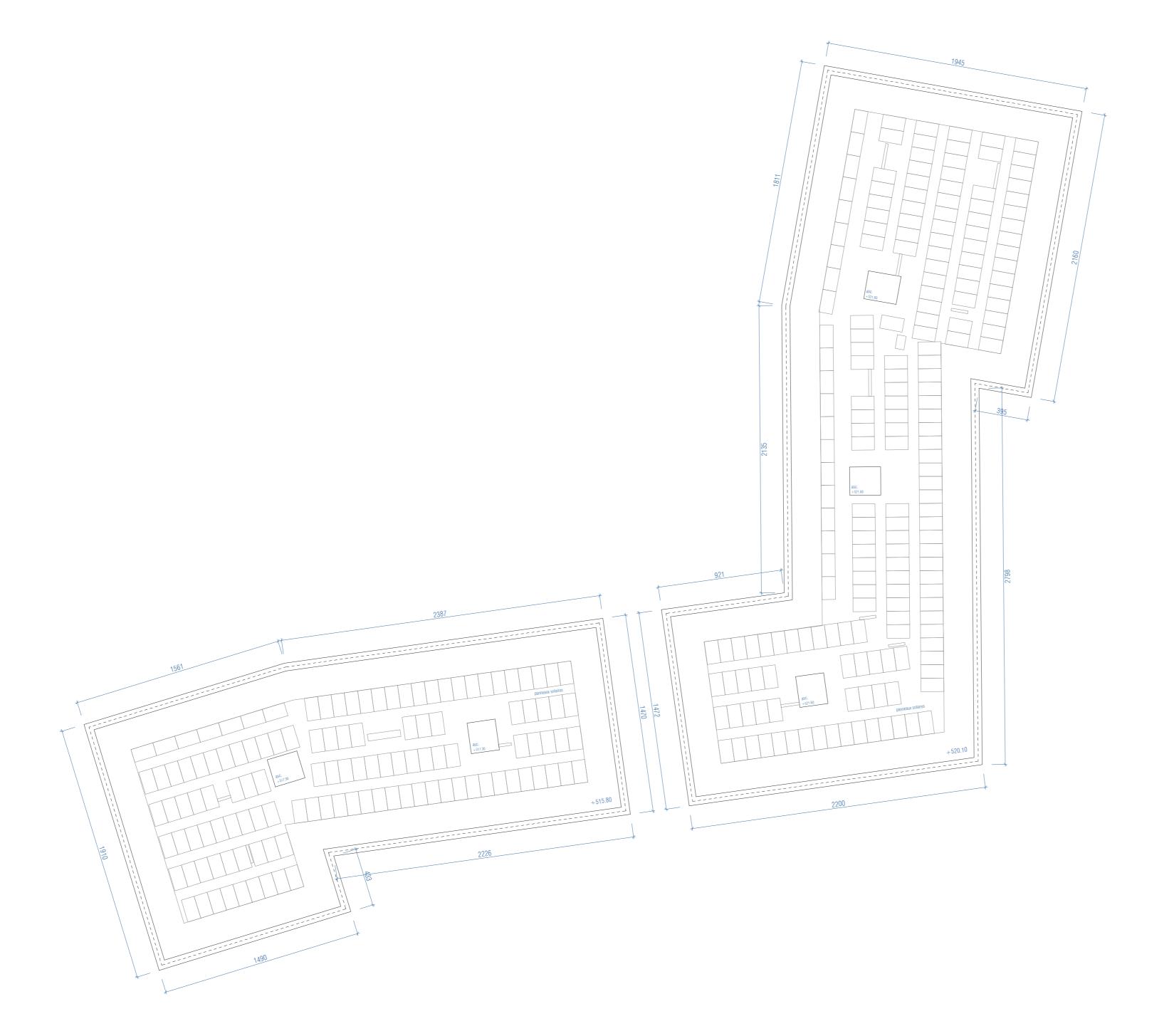


NIVEAU -2



Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus" AB - NIVEAUX -3 & -2 date : 31.01.2023 format : 94 x 89.1 ECHELLE 1:200 2. Acceptation sur le principe 1. Auteur du plan Au nom du Conseil communal, LVPH Laurent Vuilleumier & Paul Humbert architectes | Avenue Beauregard 3 CH - 1700 Fribourg | +41 (0)26 321 12 80 | lyph@lyph.ch | www.lyph.ch Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Fribourg, le 31 janvier 2023 Neuchâtel, le 4. Adoption Le/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du Département du Par arrêté de ce jour, développement territorial et de l'environnement Au nom du Conseil Général, Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Neuchâtel, le \_ Neuchâtel, le \_ 6. Approbation 5. Mise à l'enquête publique Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil communal, Au nom du Conseil d'Etat, Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère) Neuchâtel , le \_ Neuchâtel, le \_ Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat, Neuchâtel, le \_ Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère) 31 janvier 2023 LVPH

**urba**plan



Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus" CD - TOITURES date : 31.01.2023 format : 94 x 89.1 version : C ECHELLE 1:200 2. Acceptation sur le principe 1. Auteur du plan Au nom du Conseil communal, LVPH Laurent Vuilleumier & Paul Humbert architectes | Avenue Beauregard 3 CH - 1700 Fribourg | +41 (0)26 321 12 80 | lvph@lvph.ch | www.lvph.ch Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Fribourg, le 31 janvier 2023 4. Adoption Le/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du Département du Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général, développement territorial et de l'environnement , Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Neuchâtel, le \_ Neuchâtel , le \_ 5. Mise à l'enquête publique 6. Approbation Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil communal, Au nom du Conseil d'Etat, Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère) Neuchâtel, le \_ 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)

**urba**plan

LVPH

31 janvier 2023

PLAN TOITURES



NIVEAU TYPE



Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus"

CD - ETAGE TYPE & +1 date : 31.01.2023 format : 94 x 89.1 version : C ECHELLE 1:200 2. Acceptation sur le principe 1. Auteur du plan Au nom du Conseil communal, LVPH Laurent Vuilleumier & Paul Humbert architectes | Avenue Beauregard 3 CH - 1700 Fribourg | +41 (0)26 321 12 80 | lvph@lvph.ch | www.lvph.ch Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Fribourg, le 31 janvier 2023 4. Adoption Le/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du Département du Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général, développement territorial et de l'environnement , Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Neuchâtel, le \_ Neuchâtel, le \_ 6. Approbation 5. Mise à l'enquête publique Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil communal, Au nom du Conseil d'Etat, Le/La Président(e) Le/La Président(e) Le/La Secrétaire Le/La Chancelier(ère) Neuchâtel, le \_ Neuchâtel, le \_ 7. Sanction Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat, Neuchâtel, le \_

Le/La Président(e)

31 janvier 2023

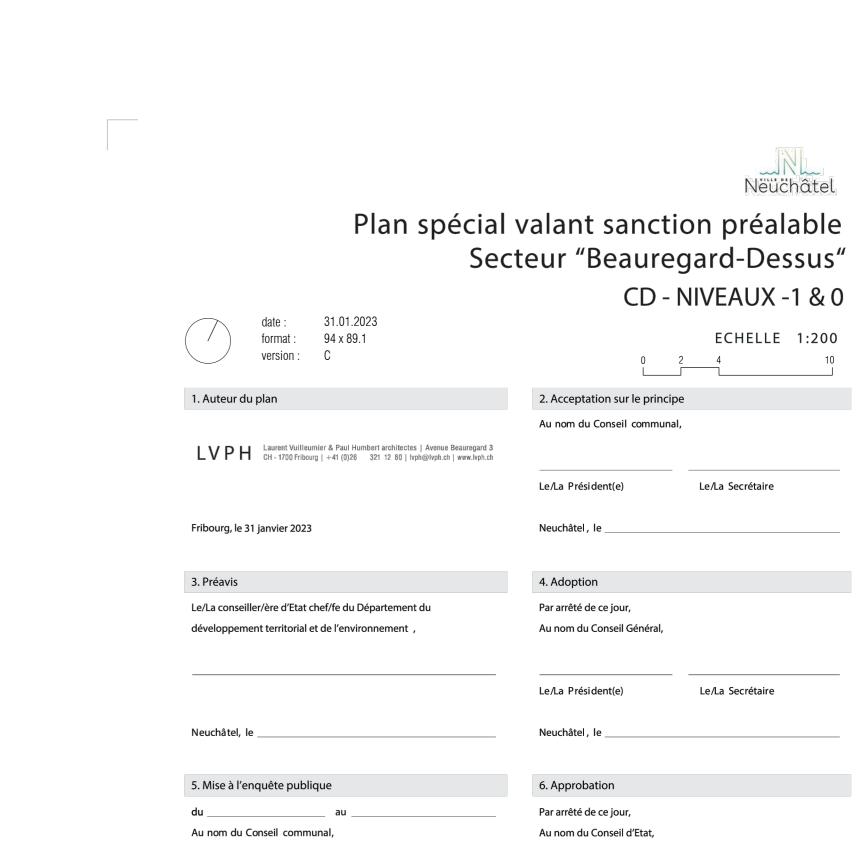
**urba**plan

LVPH

Le/La Chancelier(ère)

NIVEAU + 1





Le/La Président(e)

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

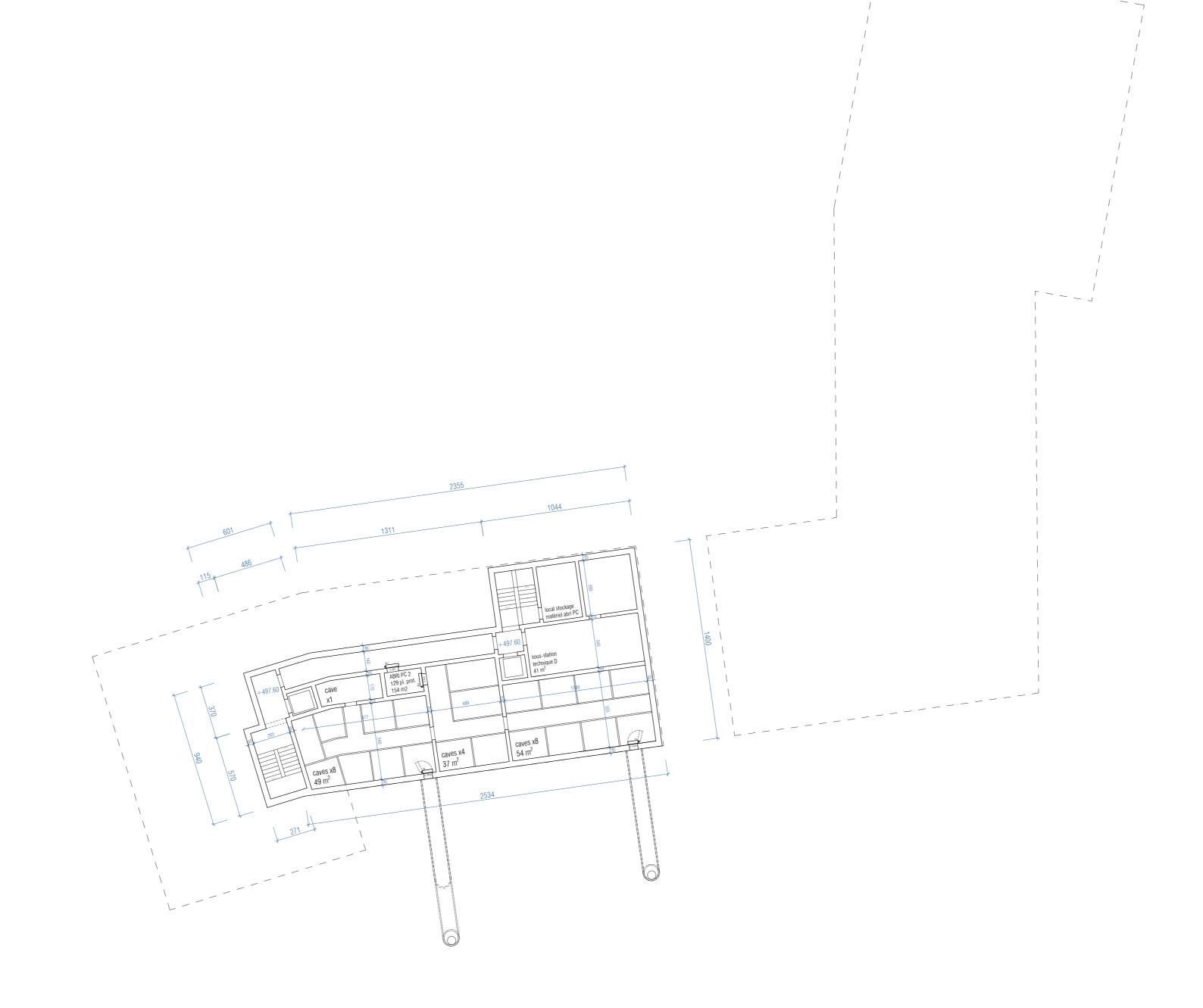
Le/La Président(e)

31 janvier 2023

Neuchâtel, le \_

7. Sanction

Le/La Secrétaire



CD - NIVEAUX -1 & 0

Le/La Secrétaire

Le/La Secrétaire

Le/La Chancelier(ère)

ECHELLE 1:200

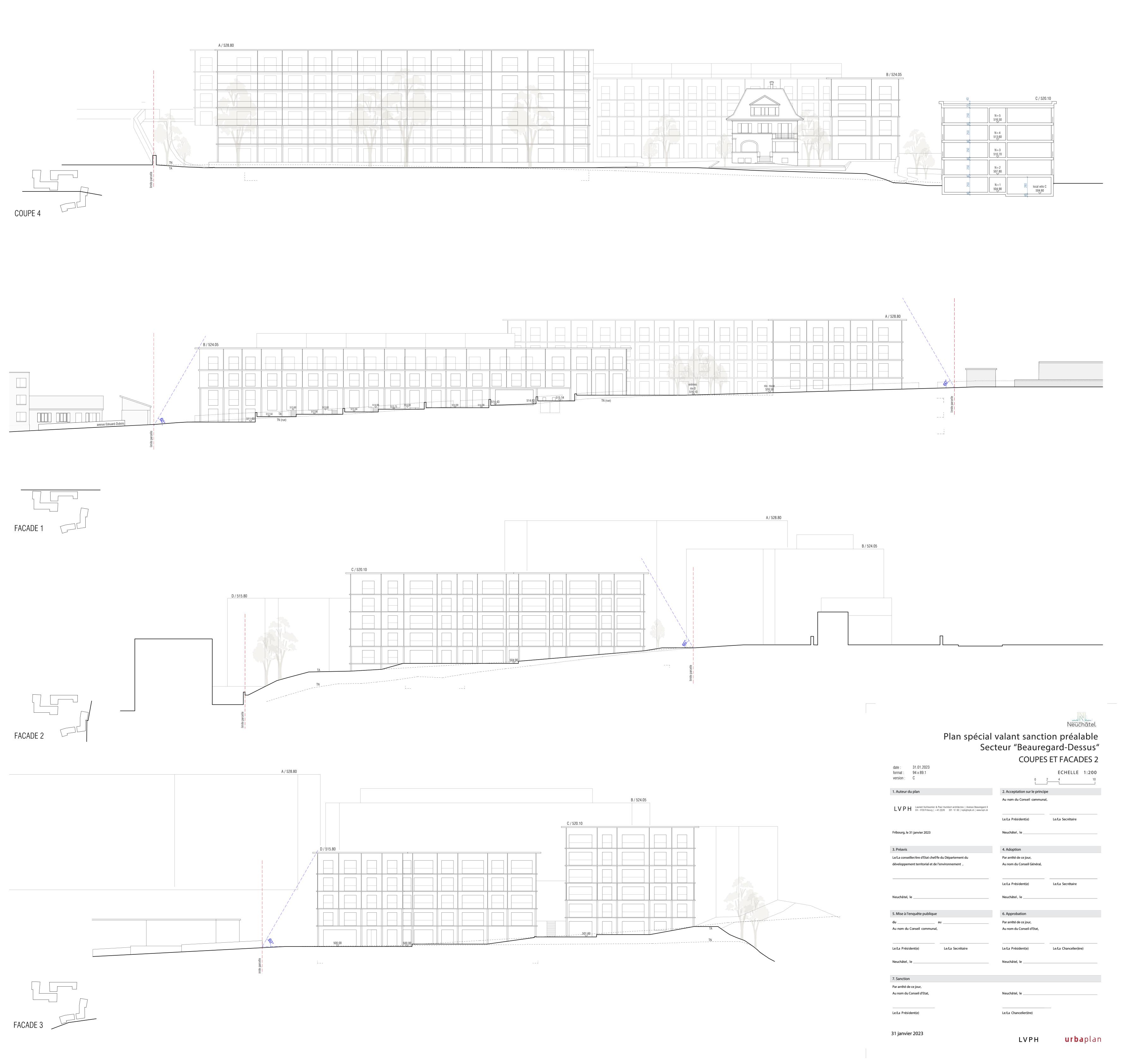
Le/La Président(e)

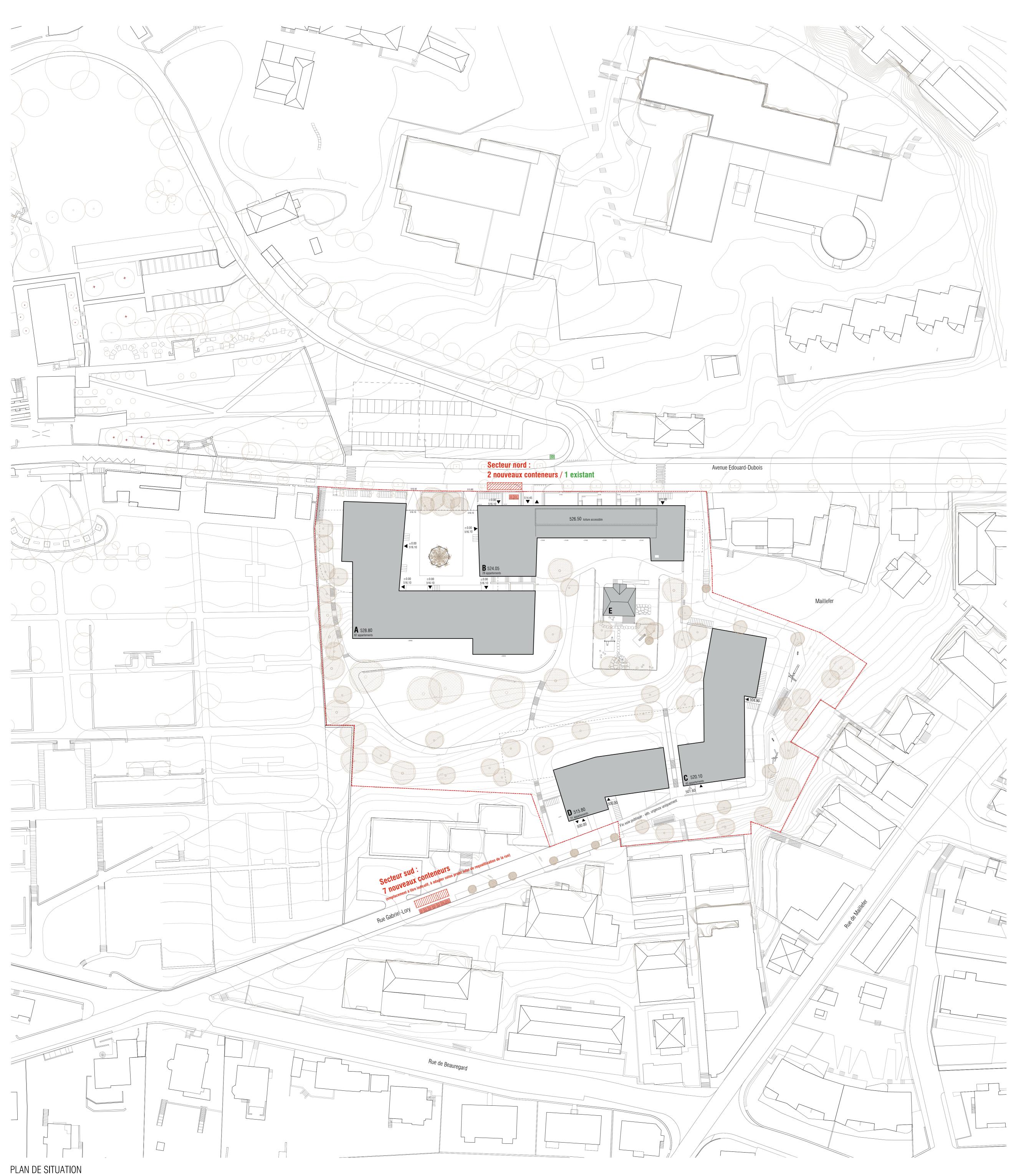
Neuchâtel, le \_\_

Neuchâtel, le \_

Le/La Chancelier(ère)







Circuit de récupération des déchets / emplacements prévus des futurs conteneurs enterrés Les données ci-dessous font référence à la séance de coordination menée avec le bureau technique et service des infrastructures de la ville de Neuchâtel, datant du 13.06.2022. La variante proposée semble être, après les discussions avec le Maître d'Ouvrage et la Voirie, la plus idéale. Deux points de collectes de déchets sont prévus, des locaux poubelles intérieurs pour le compost viennent compléter le concept.

Général :

- 1 grand local poubelle central intérieur pour chaque secteur pour le compost (1 local secteur nord, 1 local secteur sud)

- 1 local concierge intérieur par secteur (1 local secteur nord, 1 local secteur sud)

Point de collecte des déchets secteur nord (bâtiments A / B - Edouard-Dubois) :
- 2 conteneurs enterrés pour les ordures ménagères pour le secteur nord (en plus du conteneur existant sur l'avenue Edouard-Dubois)

Ces conteneurs sont placés le long de l'avenue Edouard-Dubois, voir plan.

Point de collecte des déchets secteur sud (bâtiments C / D - Gabriel-Lory) : - 2 conteneurs enterrés pour les ordures ménagères

- 3 conteneurs pour le papier / carton 1 conteneur pour le verre (à prévoir pour le quartier, pas uniquement dû au nouveau projet)
1 conteneur pour le fer (à prévoir pour le quartier, pas uniquement dû au nouveau projet)

Ces conteneurs sont prévus à être placés sur la rue Gabriel-Lory. La rue va recevoir un nouvel aménagement et sera requalifiée en espace de rencontre. Il semble judicieux d'y intégrer directement le nouveau point de collecte pour le quartier à cet endroit. La facilité d'accès pour le service de la voirie permet d'éviter une manoeuvre de demi-tour compliquée en fin de rue Gabriel-Lory, tout en restant à proximité du nouveau projet.

L'aménagement dessiné est à titre indicatif, aucun projet n'est à l'étude actuellement. Le nombre de places de parcs maintenues sur la rue et l'emplacement exact des 7 nouveaux conteneurs enterrés serait décidé lors du projet futur de la requalification de l'aménagement de la rue Gabriel-Lory, en coordination entre les architectes, le Maître d'Ouvrage et le service des Infrastructure de la ville de Neuchâtel.

stationnement du camion rammassage emplacements des nouveaux conteneurs enterrés emplacement des conteneurs enterrés existants ---- limite de parcelle

# Plan spécial valant sanction préalable Secteur "Beauregard-Dessus"

	PLAN CONCEPT DECHETS
date: 31.01.2023 format: 94 x 89.1 version: B	ECHELLE 1:500 0 5 10 20 40
. Auteur du plan	2. Acceptation sur le principe
LVPH Laurent Vuilleumier & Paul Humbert architectes   Avenue Beauregard 3 CH - 1700 Fribourg   +41 (0)26 321 12 80   lvph@lvph.ch   www.lvph.ch	Au nom du Conseil communal,
	Le/La Président(e) Le/La Secrétaire
ribourg, le 31 janvier 2023	Neuchâtel , le
. Préavis	4. Adoption
e/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du Département du	Par arrêté de ce jour,
léveloppement territorial et de l'environnement ,	Au nom du Conseil Général,
	Le/La Président(e)  Le/La Secrétaire
leuchâtel, le	Neuchâtel , le
. Mise à l'enquête publique	6. Approbation
lu au	Par arrêté de ce jour,
u nom du Conseil communal,	Au nom du Conseil d'Etat,
e/La Président(e) Le/La Secrétaire	Le/La Président(e)  Le/La Chancelier(ère)
leuchâtel , le	Neuchâtel, le
7. Sanction	
ar arrêté de ce jour,	
u nom du Conseil d'Etat,	Neuchâtel, le
e/La Président(e)	Le/La Chancelier(ère)

31 janvier 2023

**urba**plan