



COMMUNE DE LA TENE

PLAN SPECIAL "DERRIERE LE CHATEAU" THIELLE-WAVRE

REGLEMENT

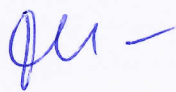
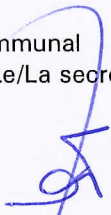
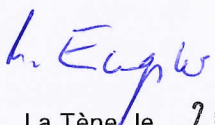
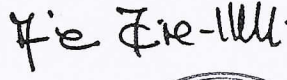
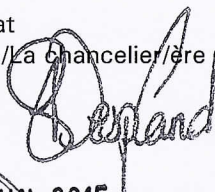
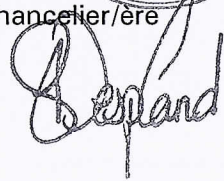
Auteur du règlement GTU Sàrl Pascal Tharin 	Signature Au nom du Conseil communal Le/La Président/e Le/La secrétaire   La Tène, le 05 NOV. 2013
Préavis Le/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du Département du développement territorial et de l'environnement  Neuchâtel, le 07 NOV. 2013	Adoption par arrêté de ce jour Au nom du Conseil général Le/La président/e Le/La secrétaire   La Tène, le 25 SEP. 2014
Mise à l'enquête publique Du - 5 DEC. 2014 au 20 JAN. 2015 Au nom du Conseil communal La/La président/e Le/La secrétaire   La Tène, le 20 JAN. 2015	Approbation par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La président/e Le/La chancelier/ère   Neuchâtel, le 03 JUIN 2015 
Sanction Par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La président/e 	Le/La chancelier/ère 

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1	Champ d'application.....	2
Article 2	Objectif	2
Article 3	Contenu	2
Article 4	Affectation	2
CHAPITRE II	CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS	3
Article 5	Périmètres des constructions.....	3
Article 6	Degré d'utilisation des terrains.....	3
Article 7	Dimensions des constructions.....	4
Article 8	Gabarits.....	4
Article 9	Distances des constructions	5
Article 10	Conception architecturale.....	5
Article 11	Protection des haies	5
Article 12	Espaces extérieurs communautaires	5
Article 13	Espaces privés.....	6
Article 14	Zone à protéger communale (ZP2-2).....	6
Article 15	Zone d'utilité publique (ZUP-3).....	6
Article 16	Périmètre archéologique.....	7
CHAPITRE III	ACCES, STATIONNEMENT ET EQUIPEMENTS.....	8
Article 17	Accès.....	8
Article 18	Stationnement.....	8
Article 19	Equipements	8
Article 20	Etapas de réalisation	9
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	10
Article 21	Protection des eaux.....	10
Article 22	Evacuation des eaux	10
Article 23	Déchets.....	10
Article 24	Radon	10
Article 25	Energie	11
Article 26	Dangers naturels.....	11
Article 27	Bruit.....	11
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES.....	12
Article 28	Conventions de droit privé	12
Article 29	Renvois	12
Article 30	Dispositions modifiées ou abrogées	12
Article 31	Entrée en vigueur	12

PREAMBULE

Le Conseil communal de la commune de La Tène

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991;

Vu le plan et le règlement d'aménagement de la commune de Thielle-Wavre, du 14 avril 1993 ;

Arrête:

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application

Le plan spécial "Derrière-le-Château" s'applique au périmètre défini dans le plan général et coupes. Il concerne le bien-fonds n°1277 et une partie du DP cantonal 48 sur une surface de 22'238 m².

Article 2 Objectif

Le présent plan spécial a pour objectif de permettre la construction de maisons groupées et l'aménagement d'espaces communautaires attractifs de manière à favoriser la vie sociale à l'intérieur du périmètre.

Article 3 Contenu

¹ Le plan spécial comprend les documents suivants :

- a) Le règlement, daté du 28 octobre 2013
- b) Le plan général et coupes, n° 1.1 à l'échelle 1:500, daté du 28 octobre 2013
- c) Le plan d'équipement, n° 2.1 à l'échelle 1:500, daté du 28 octobre 2013
- d) Le rapport justificatif, daté du 28 octobre 2013

² Les documents a), b) et c) ont une valeur prescriptive. Le document d) a une valeur indicative.

Article 4 Affectation

Le plan spécial est affecté à l'habitat groupé sur 19'499 m², à la zone d'utilité publique (ZUP) sur 788 m² et à la zone à protéger communal (ZP2) sur 1'951 m².

CHAPITRE II CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article 5 Périmètres des constructions

¹ L'ordre des constructions est non contigu.

A) Constructions principales :

² Les constructions principales doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan.

³ Les constructions principales sont constituées des habitations et des corps centraux.

B) Constructions annexes :

⁴ Les constructions annexes doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan.

⁵ Les constructions annexes sont constituées des couverts d'entrée.

C) Petites constructions :

⁶ Les petites constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan.

⁷ Sont des petites constructions :

- les cabanons de jardin;
- les pergolas, soit les constructions légères de jardins ouvertes et recouvertes de plantes grimpantes ;
- les piscines démontables d'une surface maximale de 10 m². Les piscines enterrées sont interdites ;
- les spas d'une surface maximales de 6 m² qui devront faire l'objet d'une demande d'autorisation,

Tous les autres types de constructions sont interdits.

⁸ Les éléments architectoniques tels que marquise, parapet, brise-soleil peuvent dépasser le périmètre d'évolution des constructions principales de 2.50 m au maximum. Les bow-windows (avancées en encorbellement) et les balcons sans liaison avec le sol sont interdits.

Article 6 Degré d'utilisation des terrains

¹ Le degré d'utilisation des terrains est calculé à partir du bien-fonds n°1277 dont la surface constructible est de 18'850 m².

- Densité maximum : 1.5 m³/m²
- Taux d'occupation du sol : 30 % maximum

² En application à l'article 68 LCAT, il est procédé par regroupement des droits à bâtir. Ils sont répartis de manière identique entre les 33 futurs biens-fonds privés. Une emprise de 45 m² et un volume de 159 m³ sont réservés pour un pavillon de jardin à réaliser sur l'espace vert communautaire à l'est.

Emprise au sol totale max. :	5'655 m ²
Emprise pavillon de jardin	45 m ²
Emprise max. par bien-fonds	170 m ²

Volume total max. :	28'275 m ³
Volume pavillon de jardin	159 m ³
Volume max. par bien-fonds	852 m ³

³ Le report de droits à bâtir en faveur d'un autre bien-fonds est interdit.

⁴ Les surfaces en dehors des périmètres d'évolution des constructions et du périmètre pour pavillon de jardin doivent faire l'objet d'une mention d'inconstructibilité au registre foncier sur réquisition de la commune avant la sanction du plan spécial.

Article 7 Dimensions des constructions

¹ La longueur maximale des constructions est fixée par les périmètres d'évolution des constructions.

² La hauteur de corniche est appliquée à partir du terrain naturel actuel, soit :

- Hauteur de corniche des constructions principales : 6.50 m. La hauteur de corniche du corps central est limitée à 3.50 m.
- Hauteur de corniche des constructions annexes : 3.50 m
- Hauteur de corniche des petites constructions : 3.00 m

Article 8 Gabarits

¹ En application de l'article 67, alinéa 1 LCAT, les gabarits sont supprimés à l'intérieur du plan spécial.

² En limite de périmètre du plan spécial, les gabarits suivants doivent être respectés par rapport aux biens-fonds voisins :

- 45° dans la direction générale sud
- 60° dans les autres directions

Article 9 Distances des constructions

¹ Les constructions pour l'habitation doivent respecter la distance de 60 m par rapport au gazoduc. Le pavillon de jardin peut être construit à l'intérieur de cette distance.

² Les constructions doivent respecter l'alignement au canal et la distance à la route cantonale tels que dessinés sur le plan.

³ La limite des constructions par rapport à l'axe de la route existante au sud a été fixée à 5 m conformément à l'article 17 al.3 LCAT.

Article 10 Conception architecturale

¹ Les constructions principales sont :

- à toit à un pan pour les constructions principales, l'inclinaison des pans doit s'articuler selon une conception harmonieuse.
- à toit plat pour les constructions annexes et les corps centraux des constructions principales.

² Les éventuels panneaux solaires sont à installer de préférence sur le toit plat du corps central. Les panneaux peuvent également être disposés sur les toits et les façades des constructions principales pour autant qu'ils soient intégrés à l'enveloppe sans dépasser de plus de 20 cm cette dernière.

³ La couleur des constructions sera définie selon un nuancier de 3 teintes imposé pour l'ensemble du plan spécial.

⁴ Pour les cabanons de jardin, les matériaux plastiques sont interdits.

Article 11 Protection des haies

Les haies protégées à supprimer seront compensées par la plantation d'une haie composée d'espèces autochtones adaptées à la station dans la zone à protéger communale (ZP2-2).

Article 12 Espaces extérieurs communautaires

¹ Les espaces extérieurs communautaires comprennent les surfaces indiquées comme telles sur le plan. Elles sont destinées à l'aménagement de surfaces vertes, de places de détente et de jeux.

² Les places de jeux seront réalisées sur les emplacements prévus à cet effet sur une surface d'au minimum 495 m².

³ Un pavillon de jardin d'une surface max. de 45 m² peut être construit à l'intérieur de périmètre prévu à cet effet.

⁴ Les arbres à planter mentionnés sur le plan seront des feuillus à moyen ou grand développement ou des arbres fruitiers à haute tige. Les arbres doivent pouvoir se développer librement. Seules les branches gênantes ou dangereuses seront élaguées.

⁵ Toutes les surfaces devront être plantées avec des espèces indigènes ou des arbres fruitiers.

⁶ Les surfaces herbeuses devront être entretenues de manière extensive, soit sans utilisation d'engrais et d'herbicide. La prairie sera tondue régulièrement autour des places de détente et de jeux et fauchée 2-3 fois dans l'année sur les parties moins accessibles pour favoriser la faune et la flore.

⁷ L'entretien et le financement des espaces verts communautaires sont réglés par convention entre les (co-)propriétaires.

Article 13 Espaces privés

¹ Les espaces privés sont constitués par les espaces d'entrée et les jardins des habitations.

² Les arbres à planter sur le plan, soit un arbre par habitation, seront des arbres à petit ou moyen développement de type arbres fruitiers d'ornement par exemple (pommier ou cerisier à fleurs). L'essence choisie sera la même pour tous les biens-fonds privés d'une même rangée, afin de créer des allées d'arbres homogènes.

³ Les haies de protection mentionnées sur le plan seront plantées avec les mêmes espèces d'arbustes pour obtenir un effet harmonieux à l'est et à l'ouest des habitations.

⁴ Les haies de conifères (thuyas par exemple) et de lauriers (Prunus laurocerasus) et les conifères à grand développement (sapin, cèdre, pin noir etc.) sont interdits.

Article 14 Zone à protéger communale (ZP2-2)

¹ La zone à protéger communale n° 2 "Les berges de la Thielle" doit être traitée comme un espace naturel. Son financement et son entretien sera réglé par une convention entre la commune et les (co-)propriétaires. Cette convention devra être établie, signée et parvenir au SAT avant la sanction du plan spécial.

² Cet espace est inconstructible et ne doit pas être utilisé comme un lieu de détente et de loisirs ou comme le prolongement de l'espace communautaire. Il sera aménagé avec des arbres et des haies d'arbustes indigènes adaptés à la station ainsi que de la prairie fleurie, afin de favoriser la biodiversité. Un plan d'arborisation doit être soumis au SFFN pour approbation au plus tard avant le dépôt de la première demande de permis de construire.

³ La haie devra être entretenue par une coupe sélective des arbustes à croissance rapide ou par recépage à 1 m de hauteur d'au maximum 1/3 de la haie sur un cycle de plusieurs années (5 à 10 ans).

⁴ Les surfaces herbeuses seront fauchées en automne.

Article 15 Zone d'utilité publique (ZUP-3)

¹ La zone d'utilité publique 3 (ZUP-3) d'une surface totale de 788 m² est divisée en deux parties mentionnées sur le plan général et coupes.

² Elle est destinée à la station de pompage, au stationnement public, à des conteneurs à déchets et à d'autres infrastructures communales.

³ Degré d'utilisation des terrains :

- Densité maximum : 0.9 m³/m²
- Taux d'occupation du sol : 25 % maximum

⁴ Les frais d'aménagement et d'entretien de cette zone sont à la charge de la commune.

Article 16 Périmètre archéologique

¹ Les futures constructions ne devront pas comporter de sous-sol, conformément aux exigences de l'office du patrimoine et de l'archéologie du canton de Neuchâtel (OPAN).

² Un remblai d'au minimum 50 cm d'épaisseur devra être aménagé sur l'ensemble de la surface à bâtir ou au minimum sur la surface correspondant à l'emprise des constructions, pour autant qu'il n'y ait pas d'excavations. Les fondations et les canalisations peuvent être intégrées dans le remblai.

³ Le retrait de la terre végétale au moyen d'engins mécaniques doit être effectué de manière à éviter de rouler sur la surface décapée pour ne pas endommager le sommet d'éventuelles structures archéologiques.

⁴ En cas d'excavation des canalisations et conduites, ces travaux devront être réalisés en présence d'un représentant de l'OPAN.

⁵ Si les constructions nécessitent des fondations en raison du potentiel d'affaissement des sols, l'OPAN devra être consulté lors de la demande de permis de construire.

CHAPITRE III ACCES, STATIONNEMENT ET EQUIPEMENTS

Article 17 Accès

¹ La route existante qui permet d'accéder au bord du canal sera transférée au domaine public. La commune en assumera l'entretien.

² L'accès principal est privé. La largeur de chaussée est de 5 m.

³ Les accès secondaires sont privés. La largeur de chaussée est de 4 m.

⁴ A l'intérieur du plan spécial, la vitesse est limitée à 30 km/h (zone 30) afin de favoriser la cohabitation entre les véhicules motorisé, les cyclistes et les piétons.

⁵ Des décrochements horizontaux utilisés comme places de stationnement seront marqués le long du tracé de l'accès principal. Ces marquages devront être réalisés avec des pavés ou de la peinture, ainsi qu'avec la pose d'éléments physiques au début et à la fin des places de stationnement.

⁶ Les espaces d'entrée mentionnés sur le plan devront être soignés et revêtus de pavés en pierre naturelle ou en béton. Les pavés filtrants sont recommandés.

⁷ Les liaisons piétonnes devront être réalisés de manière coordonnée avec les travaux routiers prévus sur la route Pré-du-Pont et selon les étapes de constructions du plan spécial

⁸ L'entretien et le financement de l'accès principal, des accès secondaires et des chemins piétonniers sont réglés par convention entre les (co-)propriétaires.

Article 18 Stationnement

¹ Le nombre de places de stationnement sera calculé conformément à l'annexe 1 du RELConstr. et sera compris entre un minimum de 33 places + 3 places pour les visiteurs et un maximum de 68 places + 7 pour les visiteurs.

² Les places de stationnement privées doivent être aménagées à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions annexes. Elles devront être aménagées avec le même revêtement que les espaces d'entrée.

³ Les six places de stationnement destinées aux visiteurs seront aménagées sur l'accès principal dans les emplacements mentionnés sur le plan. Elles devront être aménagées selon l'article 17 al.5.

Article 19 Equipements

¹ Les équipements sont réalisés conformément au plan. Ils comprennent les routes d'accès, la distribution d'électricité, l'adduction d'eau et l'évacuation des eaux usées et claires.

² La qualification des équipements est déterminée sur le plan d'équipement.

³ Le financement des équipements privés est à la charge des (co-)propriétaires. La réglementation communale concernant la distribution de l'eau (chapitre 4) demeure réservée.

⁴ Les mats d'éclairage des accès principaux et secondaires doivent être de type LED. Ils sont privés. Leur installation et leur entretien est réglé entre les (co-) propriétaires.

⁵ Le secteur est considéré comme équipé. Une taxe d'équipement sera perçue conformément au règlement d'aménagement.

Article 20 Etapes de réalisation

¹ Le projet va se réaliser en 6 étapes :

Etape 1 : accès principal

Etape 2: 1^{er} accès secondaire et villas A1-A4

Etape 3 : 2^{ème} accès secondaire, villas B1-B6

Etape 4 : 3^{ème} accès secondaire et villas C1-C7

Etape 5 : 4^{ème} accès secondaire et villas D1-D8

Etape 6 : 5^{ème} accès secondaire, villas E1-E8

² Une nouvelle étape peut débuter quand l'étape précédente a été réalisée au 2/3 à l'exception des rangées A1-A4 et B1-B6 qui peuvent être construites simultanément.

³ Les places de jeux et de détente, les plantations et les espaces extérieurs communautaires, ainsi que le chemin pour piétons et l'allée d'arbres le long de la route cantonale devront être réalisés au plus tard lorsque la moitié des unités sera réalisée.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 21 Protection des eaux

¹ Le secteur se situe en partie en zone Au/Ao de protection des eaux.

² L'utilisation de produits pour le traitement des plantes est interdite pour l'entretien des routes, des talus, des chemins et des surfaces extérieures aménagées, conformément à l'Ordonnance sur la réduction des risques liés aux produits chimiques (ORRChim, 18 mai 2005)

Article 22 Evacuation des eaux

¹ Les eaux usées doivent être évacuées conformément au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de Thielle-Wavre.

² Les eaux claires seront déversées directement dans le canal de la Thielle par la canalisation existante. Une demande d'autorisation devra être adressée au service de l'énergie et de l'environnement (SENE) dans le cadre du permis de construire.

Article 23 Déchets

¹ Un point de collecte des déchets urbains incinérables et valorisables sera aménagé par la commune sur la zone d'utilité publique (ZUP-3) sur l'emplacement mentionné sur le plan.

² Des conteneurs pour les déchets valorisables courants devront être installés (verre, fer blanc, aluminium). Pour les autres déchets valorisables et les encombrants la déchetterie intercommunale de Cornaux est librement accessible.

³ Les déchets organiques seront collectés lors d'un ramassage organisé par la commune ou compostés par les particuliers.

Article 24 Radon

¹ Le plan spécial se situe dans un secteur à risque léger.

² Pour les nouvelles constructions, les mesures préventives adéquates devront être prises de manière à respecter les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP).

³ Dans les locaux d'habitation et de séjour la valeur de 100 Bq/m³ ne devrait pas être dépassée. Cependant, si cette valeur ne peut pas être atteinte à cause de conditions spécifiques, le niveau de référence retenu ne devrait pas excéder 300 Bq/m³.

Article 25 Energie

¹ Le recours aux énergies renouvelables doit être au minimum conforme à la législation cantonale en vigueur et en aucun cas inférieur par unité.

² Les performances énergétiques des habitations doivent être meilleures que celles en vigueur dans la LCEn.

Article 26 Dangers naturels

¹ Le plan spécial se situe dans une partie du secteur de danger nul pour les crues de temps (T) de retour plus petit ou égal à 100 ans.

² Le plan spécial se situe dans une partie du secteur de danger moyen à faible pour les crues de temps de retour compris entre 100 et 300 ans. Quelques mesures devront être prises lors de la conception du quartier ou lors de la construction des habitations.

Article 27 Bruit

Le plan spécial "Derrière le Château" est situé en degré de sensibilité II.

CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

Article 28 Conventions de droit privé

¹ Des conventions de droit privé et des contrats de copropriété définissant les rapports de propriété et de partage des surfaces en copropriété doivent être garanties.

² La convention portant sur l'aménagement, l'entretien et le financement de la zone de protection 2 (ZP2-2) entre la commune et les (co-)propriétaires doit être signée avant la sanction du plan spécial.

Article 29 Renvois

Pour les autres dispositions, le règlement d'aménagement communal et le règlement de construction, ainsi que les lois cantonales sur l'aménagement du territoire et des constructions sont applicables.

Article 30 Dispositions modifiées ou abrogées

Le règlement d'aménagement de Thielle-Wavre, sanctionné par le Conseil d'Etat le 14 avril 1993, est modifié comme suit :

Article 12.05.2 Affectation, 3^e tiret

Abrogé

Article 12.05.5 Dimensions des constructions, 3^e tiret

Abrogé

Article 12.05.7 Prescriptions spéciales pour le secteur "Derrière-le-Château" à Thielle, article cadastral n°976

Abrogé

Article 12.06.3 ZUP-3, 1^{er} et 2^e tiret, 3^e (nouveau)

- Abrogé

- Abrogé

- La ZUP-3 est règlementée par le plan spécial "Derrière-le-Château".

Article 14.03 Zone 2:les berges de la Thielle, 1^{er} et 2^e tiret, 3^e tiret (nouveau)

- Abrogé

- Abrogé

- La ZP2.2 est règlementée par le plan spécial "Derrière-le-Château".

Article 31 Entrée en vigueur

¹ Le plan spécial "Derrière-le-Château" est soumis au référendum facultatif.

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