



PLAN D'AFFECTATION CANTONAL

PÔLE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

DU LITTORAL OUEST

PREMIERE ETAPE - COMMUNE DE BOUDRY

REGLEMENT

1

Auteur du règlement :

Canton de Neuchâtel
Service de l'aménagement du territoire

Neuchâtel, le

- 2 MAI 2005

3

Mis à l'enquête publique,

du - 4 MAI 2005

au

- 3 JUIN 2005

2

Règlement signé :

Neuchâtel, le - 2 MAI 2005

Le Conseiller d'Etat

Chef du Département de la gestion du territoire

4

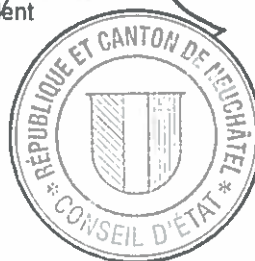
Sanctionné par arrêté de ce jour,

Neuchâtel, le 10 AOUT 2005

Au nom du Conseil d'Etat

Le Président

Le Chancelier



[illegible]

1.	PREAMBULE	3	
2.	DISPOSITIONS GENERALES	4	
	Article 1	Objectif	4
	Article 2	Périmètre	4
	Article 3	Champ d'application	4
	Article 4	Contenu et portée juridique	4
	Article 5	Affectation	5
	Article 6	Degré de sensibilité au bruit	5
3.	RÈGLEMENTATION APPLICABLE À L'INTÉRIEUR DES PERIMETRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	6	
	Article 7	Ordre des constructions	6
	Article 8	Degré d'utilisation des terrains	6
	Article 9	Implantation et orientation des constructions	6
	Article 10	Dimension et altitude maximales des constructions	6
	Article 11	Gabarits	7
4.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES EXTERIEURS, STATIONNEMENT ET DESSERTES	8	
	Article 12	Aménagement des espaces extérieurs	8
	Article 13	Aire de stationnement	8
	Article 14	Aire d'aménagement de la route de Perreux	8
	Article 15	Procédure pour la route de Perreux	8
	Article 16	Axe de desserte principale	9
5.	EQUIPEMENT	10	
	Article 17	Equipement public	10
	Article 18	Equipement privé	10
	Article 19	Financement de l'équipement	10
	Article 20	Evacuation des eaux pluviales	10
	Article 21	Déchets	11
6.	DISPOSITIONS FINALES	12	
	Article 22	Mesures foncières	12
	Article 23	Sanction du plan d'affectation cantonal	12

1. PREAMBULE

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,

> vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979,

> vu l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 28 juin 2000,

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

> vu le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) du 16 octobre 1996,

> vu la loi sur les constructions (LConstr.) du 25 mars 1996,

> vu le règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.) du 16 octobre 1996,

> vu la fiche de coordination "Planification cantonale pour l'implantation d'un relais routier à la jonction autoroutière de Perreux (A5 Treytel-Areuse)" du plan directeur cantonal approuvé par le Conseil d'Etat le 29 août 2001,

> vu le schéma directeur « Pôle de développement - plateau de Boudry-Bevaix-Cortailod », adopté par le Département de la gestion du territoire le 2 mai 2005 et les autorités communales de Boudry, Bevaix et Cortailod,

> vu le rapport d'aménagement selon l'article 47OAT « Pôle de développement Littoral Ouest – site de Boudry-Bevaix »,

décète :

2. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Objectif

¹ Les dispositions du plan d'affectation cantonal (PAC) « Pôle de développement Littoral Ouest – première étape – commune de Boudry » sont destinées à assurer la première phase de la réalisation d'un parc d'activités pour accueillir des entreprises dans un cadre de qualité, conformément au schéma directeur "Pôle de développement - Plateau de Boudry-Bevaix-Cortailod".

² Cette zone est destinée aux entreprises dont l'activité a un rayonnement régional voire cantonal et apporte une plus-value à l'économie du canton.

³ Le PAC fixe le périmètre général et les périmètres d'évolution à l'intérieur desquels les dispositions du présent règlement sont applicables. Il s'étend sur une partie du territoire de la commune de Boudry, à proximité direct de la jonction autoroutière A5.

Article 2 Périmètre

Le périmètre du PAC figure sur le plan. Il comprend :

- > la zone d'activités;
- > l'aire d'aménagement de la route de Perreux.

Article 3 Champ d'application

Le PAC définit les règles d'utilisation du sol applicables aux constructions, installations et aménagements implantés à l'intérieur du périmètre du PAC.

Article 4 Contenu et portée juridique

Le PAC est constitué du plan d'affectation proprement dit (plan à l'échelle 1:2'000 et profils en long à l'échelle 1:2'000), du plan d'équipement à l'échelle 1:2'000 et du présent règlement. Il est accompagné d'un rapport 47OAT.

Article 5 Affectation

¹ Seules des entreprises du secteur secondaire ou tertiaire définies à l'art. 1 peuvent être implantées.

² Les centres d'achat, de distribution ou autres dépôts similaires sont interdits.

³ Seuls des logements de fonction, destinés au personnel dont la présence sur place est nécessaire à la bonne marche des entreprises, sont autorisés.

Article 6 Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à la zone.

3. REGLEMENTATION APPLICABLE A L'INTERIEUR DES PERIMETRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 7 Ordre des constructions

L'ordre non contigu est applicable.

Article 8 Degré d'utilisation des terrains

¹ Le taux d'occupation du sol est fixé à 50% au maximum. Il se calcule sur la surface constituée par la zone d'activités.

² En cas de division parcellaire, le taux d'occupation du sol est calculé pour la surface de parcelle nouvellement créée.

Article 9 Implantation et orientation des constructions

¹ Les constructions s'implantent obligatoirement à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions.

² L'orientation des constructions se fait parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la route de desserte (prolongement de la route de l'Europe).

³ La façade principale (la plus longue) des constructions implantées dans la partie sud du PAC s'inscrit dans la bande d'implantation (3.00m de profondeur) définie à cet effet.

⁴ L'espace compris entre le périmètre d'implantation des constructions et les limites des parcelles ainsi que le solde de terrain non occupé par la construction à l'intérieur du périmètre d'implantation sera traité selon les dispositions de l'art.12 ci-après.

⁵ L'aire de stationnement, de part et d'autre de l'axe de desserte, est réservée ; elle est aménagée conformément à l'art. 13 ci-après.

Article 10 Dimension et altitude maximales des constructions

¹ La longueur maximale des constructions est de 100m.

² La corniche des constructions règnera à l'altitude maximale de 507.00m.

³ Des superstructures peuvent être réalisées si elles ne dépassent pas la cote d'altitude 517.00m, et qu'elles n'occupent pas plus de 15% de la surface bâtie de la construction.

Article 11 Gabarits

¹ Les gabarits légaux sont applicables.

² La distance minimale aux périmètres d'implantation des constructions est réservée.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES EXTERIEURS, STATIONNEMENT ET DESSERTES

Article 12 Aménagement des espaces extérieurs

- ¹ Les espaces extérieurs sont destinés à l'aménagement paysager en prolongement des constructions.
- ² La surface sera végétalisée sur au moins 60% de la surface. Des arbustes ou buissons de faible hauteur peuvent y être plantés.
- ³ Des places de stationnement peuvent y être aménagées en plus de celles prévues dans l'aire de stationnement.

Article 13 Aire de stationnement

- ¹ L'aire de stationnement est destinée à l'aménagement de parkings de surface, aux accès aux parkings enterrés et aux accès pour les livraisons.
- ² Les places de stationnement seront en principe aménagées par groupes de 5 places délimités par des haies basses.
- ³ La détermination du nombre de cases de stationnement doit se faire conformément à l'annexe 1 du RELConstr. et des normes VSS 640 290.

Article 14 Aire d'aménagement de la route de Perreux

- ¹ Cette aire est destinée à l'aménagement de la route de Perreux (voies de circulation, cheminement piéton et cycles, espace vert de séparation).
- ² Le cheminement des piétons et des cyclistes devra être aménagé en site propre (piste mixte, cyclable et piétons). La banquette longeant la chaussée sera herbeuse. Des enseignes ou panneaux de signalisation pourront y être implantés selon la bande d'implantation.
- ³ La mise au gabarit de la chaussée entre le carrefour avec la nouvelle route de desserte (prolongement route de l'Europe) et le giratoire sur la RC5, de manière à assurer la desserte du secteur, doit être réalisée au moment de l'octroi de la première autorisation de construire.

Article 15 Procédure pour la route de Perreux

- ¹ Un plan d'alignement cantonal réserve l'espace nécessaire à l'élargissement de la route de Perreux
- ² Il fait l'objet d'une mise à l'enquête publique parallèle au plan d'affectation cantonal

Article 16 Axe de desserte principale

¹ L'accès aux deux périmètres d'implantation des constructions se fait exclusivement par l'axe de desserte principal en prolongement de l'actuelle route de l'Europe (l'accès direct depuis la route de Perreux n'est pas admis).

² Les voies de circulation sont séparées par une bande herbeuse à l'intérieur de laquelle sont implantés les panneaux de signalisation et les enseignes.

³ La desserte est soumise à permis de construire, elle devra être réalisée au plus tard au moment de l'octroi du premier permis de construire dans le périmètre du PAC.

Article 17 Equipement public

¹ La route de Perreux est considérée comme équipement de détail.

Article 18 Equipement privé

Sont considérés comme équipement privé :

- > l'axe de desserte principal à réaliser dans le prolongement de l'axe de la route de l'Europe ;
- > les collecteurs d'eaux usées, d'eaux claires et la conduite de distribution d'eau sont à créer et à raccorder au réseau communal via l'article 6208RP ;
- > les conduites de distribution en énergie, à raccorder via l'article 6208RP ;

Article 19 Financement de l'équipement

¹ La réalisation et le financement de l'équipement public font l'objet d'un contrat d'équipement conclu entre le canton et les propriétaires fonciers.

² L'équipement privé est à la charge des propriétaires fonciers.

³ Le contrat d'équipement doit être signé avant la délivrance du premier permis de construire.

Article 20 Evacuation des eaux pluviales

¹ L'évacuation des eaux doit être réalisée en système séparatif conformément à l'article 11 de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (OEaux) et aux instructions dictées par l'autorité communale selon le PGEE.

² Les eaux pluviales et de drainage doivent être évacuées par infiltration selon les principes suivants :

- > les eaux pluviales et de toiture si possible par infiltration superficielle, sinon par un aménagement tel qu'une tranchée ou un puits d'infiltration
- > les eaux pluviales des voies d'accès, des chemins et places de parc par infiltration diffuse et superficielle par les épaules ou à travers tout autre système permettant ce genre d'infiltration (pavés filtrants, dalles gazon, revêtement hydrocarboné filtrant, etc.).

³ Le maître de l'ouvrage ou son mandataire doit s'assurer de la perméabilité du terrain et adapter le système d'infiltration aux conditions hydrogéologiques. Si l'infiltration ne peut pas être réalisée, une autorisation

spéciale du département de la gestion du territoire est nécessaire pour déroger à l'obligation d'infiltrer les eaux. Celle-ci devra être demandée dans le cadre de la demande de permis de construire.

⁴ En application de l'ordonnance sur les substances dangereuses pour l'environnement (OSubst), du 9 juin 1986, l'utilisation de produits pour le traitement des plantes est interdite pour l'entretien des routes, des chemins et des places. Il est important de tenir compte de cette exigence déjà au moment de la conception des voies de circulation et de leurs abords, soit en ne laissant aucune possibilité à la végétation de se développer, soit en créant des banquettes extensives (gravier, groise ou tout autre milieu pauvre).

10

Article 21 Déchets

¹ Les emplacements pour la récolte des déchets peuvent être implantés dans l'aire de stationnement. Dans le cas où ces installations sont permanentes, des aménagements particuliers peuvent être exigés afin de garantir le bon aspect des lieux.

² Le tri des déchets à la source est recommandé.

6. DISPOSITIONS FINALES

Article 22 Mesures foncières

La modification de limite entre la parcelle 6207RP et le domaine public doit faire l'objet d'un plan de mutation qui doit être entré en force au moment de la délivrance du premier permis de construire.

Article 23 Sanction du plan d'affectation cantonal

Le plan d'affectation cantonal entre en vigueur après la publication dans la Feuille officielle de sa sanction et de celle du plan d'alignement cantonal par le Conseil d'Etat.