

PLAN DE QUARTIER "LES CHAMPS DERNIERS"

A MONTEZILLON - COMMUNE DE ROCHEFORT

REGLEMENT

9 OCTOBRE 2002

1.- PRINCIPE

BASES LEGALES

Article premier

Le présent règlement fixe, conformément au règlement d'aménagement communal les dispositions complémentaires destinées à assurer une implantation rationnelle et harmonieuse des constructions dans le périmètre défini sur le plan annexé qui fait partie intégrante de ce règlement.

AFFECTATION

Article 2

Le plan d'aménagement communal, sanctionné par le Conseil d'Etat le 24 novembre 1999, soumet 5'352 m² du nord de la parcelle N° 2425 (de 13'253 m²) à plan de quartier avec des dispositions particulières à propos de la dimension des constructions (articles 10.02.1 et 10.02.6 du règlement d'aménagement communal).

2.- DESTINATION

DESIGNATION DE LA ZONE

Article 3

Le plan d'aménagement communal, sanctionné par le Conseil d'Etat le 24 novembre 1999, affecte 5'352 m² du nord de la parcelle N° 2425 (de 13'253 m²) en zone d'habitation de faible densité 1 (ZHFD 1).

CARACTERE

Article 4

Cette zone est destinée aux maisons individuelles.
Elle peut comprendre des activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage.

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

Article 5

L'ordre non contigu est obligatoire.

3.- CONDITIONS GENERALES

IMPLANTATION ET ORIENTATION

Article 6

La construction d'équipements privés nécessitera une demande de permis de construire.

L'implantation des constructions se fera dans les périmètres indiqués sur le plan.

L'implantation des garages se fera dans les périmètres des constructions indiqués sur le plan de même que dans leurs périmètres propres également indiqués sur le plan.

A l'intérieur du plan de quartier, il n'y aura pas de gabarit entre les bâtiments.

Toutefois ceux prévus dans le règlement d'aménagement communal sont maintenus vis-à-vis des parcelles limitrophes.

- a) 45° dans la direction générale sud-nord ou ouest-est
- b) 60° dans les autres directions

DEGRE D'UTILISATION DES TERRAINS

Article 7

La densité est de 1,5 m³ / m² au maximum.

Article 8

Le taux d'occupation du sol est de 25 % au maximum.

HAUTEUR

Article 9

Le nombre de niveaux apparents est de deux.

La hauteur moyenne des corniches n'excédera pas 4.00 m.

Le niveau maximum du faite sera situé à 6,5 m.

DISTANCE A LA VOIE PUBLIQUE

Article 10

Une distance minimale de 7.50 m s'applique au nord de la parcelle sur toute sa longueur depuis l'axe de la route communale.

4.- FORME, ESTHETIQUE ET HARMONIE

TOITURE

Article 11

Les toitures pourront être à 1 ou 2 pans. Les lucarnes sont admises. Leur ensemble ne dépasse pas le tiers de la longueur de la façade y compris ses annexes éventuelles.

PLACES DE PARC

Article 12

Les places de parc pourront être érigées hors du périmètre de construction. Elles devront dans tous les cas respecter la distance minimale aux constructions de 7.50 m depuis l'axe de la route communale.

Les zones d'accès aux garages ne pourront pas être utilisées à des fins de stationnement.

5.- AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PROTECTION ET EVACUATION DES EAUX

Article 13

L'évacuation des eaux doit être réalisée en système séparatif, conformément à l'article 11 de l'ordonnance sur la protection des eaux et aux instructions dictées par l'Autorité communale.

En application des législations fédérales et cantonales, ainsi que de la norme SN 592'000, les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration, selon les principes suivants :

- Les eaux pluviales des toits, si possible par infiltration superficielle, sinon par une installation d'infiltration telle que tranchée ou puits d'infiltration. Ces infiltrations se feront à proximité directe de chaque bâtiment.
- Les eaux pluviales des voies d'accès par eau de ruissellement sur les terrains voisins.
- Les eaux pluviales des places de parc, au travers d'un revêtement perméable, par infiltration diffuse et superficielle. Ces eaux devront impérativement traverser une couche de tout-venant ou de sable d'au moins 40 cm d'épaisseur.

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.

Article 14

L'utilisation d'herbicides pour l'entretien des routes, des chemins et des places est interdite.

BRUIT

Article 15

Le degré de sensibilité (DS) au bruit du plan de quartier, fixé sur la base du plan d'aménagement « Degré de sensibilité » est le DS II.

RADON

Article 16

Il est nécessaire de prendre certaines précautions constructives pour la réalisation ou la transformation de bâtiments abritant des locaux où séjournent des personnes, du fait que la commune est considérée comme une région à radon sur la base du cadastre cantonal.

5.- SERVICES

PRESTATIONS DES SERVICES PUBLICS et EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Article 17

L'équipement des parcelles et la construction de la route, y compris dans sa partie située hors du périmètre du plan de quartier, seront réalisés par les fonds privés, à la charge des propriétaires de la parcelle soumise à plan de quartier.

La route restera privée. Les propriétaires jouissant du droit de passage en assumeront les charges. L'équipement du terrain comprend :

- les canalisations eaux claires, eaux usées
- l'électricité
- l'eau potable
- le téléphone
- la route d'accès

Les taxes d'équipement, selon l'article 19.01 du Règlement d'aménagement du 29 octobre 1998, sont dues entièrement.

6.- REMARQUES

DISPOSITIONS FINALES

Article 18

Le règlement d'aménagement et le règlement de constructions communal restent applicables pour toutes les dispositions non prévues dans le présent règlement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Article 19

Le présent règlement, a force obligatoire dès la fin de l'enquête publique dans la Feuille Officielle.

Le vice-président,

Le secrétaire,

G. Jeannet

L. Camponovo

2019 ROCHEFORT 14 OCT. 2002

PLAN APPROUVE

Neuchâtel, le 8 0 OCT. 2002

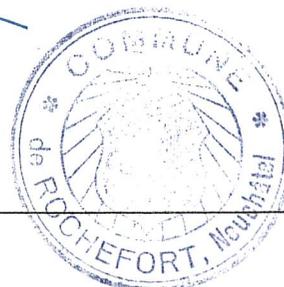
Le Conseiller d'Etat,
Chef du département de la Gestion du territoire

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Du 6.11 au 26.11.2002

Au nom du Conseil communal
Le président,

Le secrétaire,



COMMUNE DE ROCHEFORT

RAPPORT EXPLICATIF
DU PLAN DE QUARTIER
"Les Champs Derniers"

Parcelle N° 2425 (partielle)
à MONTEZILLON

9 octobre 2002

1. INTRODUCTION

Justification de la démarche

- ◆ Le nouveau plan d'aménagement de la commune de Rochefort du 24 novembre 1999, fait obligation de déposer un plan de quartier pour la partie nord de la parcelle N° 2425 située en zone d'habitation à faible densité 1 (ZHFD 1).
- ◆ Cette zone est très sensible par le fait qu'elle s'insère entre deux rangées de bâtiments déjà bâtis, dans un site en pente où il est indispensable de protéger la vue ainsi que les dégagements acquis.
- ◆ Il est tout aussi important de « remplir » harmonieusement les espaces interstitiels non encore bâtis afin de créer une image globale du secteur.
- ◆ Enfin, cet espace partiellement situé en limite du territoire agricole, nécessite une attention particulière dans l'aménagement de sa limite sud.

2. LE SITE ET SES CARACTERISTIQUES

- ◆ La surface de 5352 m² – à détacher de la parcelle N°2425 – qui seule fera l'objet du plan de quartier a une forme caractéristique de fer à cheval.
- ◆ Elle entoure deux villas déjà construites, s'adosse au nord au chemin communal de desserte et réalise la jonction urbanistique avec les villas construites au nord de celui-ci.
- ◆ Le terrain a la particularité de se trouver – à l'exception d'une unique parcelle qui le sépare de la forêt – à l'extrémité ouest du village de Montézillon, faisant partie de la commune de Rochefort.
- ◆ Un mur antichars – désaffecté – le borde sur toute sa longueur ouest tandis qu'un câble le traverse dans sa partie sud-ouest.
- ◆ En aval, hormis les bâtiments existants, un champ le sépare d'une zone forestière qui réduit passablement la vue sur le lac, qu'on devine plutôt qu'on n'aperçoit.
- ◆ A l'est, le quartier est prolongé par une zone de villas qui longe le chemin conduisant au centre du village.
- ◆ Le plan de quartier se trouve sur un terrain, relativement, en pente orientée sud, alors que la vue se trouve plutôt du côté sud-est.
- ◆ Le long de la route communale, les bâtiments devront respecter une distance à la route.

3. LE PROJET

Dispositions légales en vigueur

- Le règlement communal situe cette parcelle en zone d'habitation à faible densité 1 (ZHFD 1) qui est caractérisée par des bâtiments d'habitation individuels isolés généralement de 1 à 2 niveaux apparents et de grands terrains encore libre de construction.
- La densité est limitée à 1,5 m³ / m² au maximum
le taux d'occupation du sol : 25 % au maximum
- Gabarits
 - a) 45° dans la direction générale sud-nord ou ouest-est
 - b) 60° dans les autres directions
- Sur la base de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le plan d'aménagement de la commune attribue le degré de sensibilité au bruit DS II au plan de quartier Les Champs Derniers.
- Mais le règlement de la commune de Rochefort ajoute au secteur A des Champs Derniers des dispositions particulières sur la dimensions des constructions.
 - longueur maximale 20 m
 - hauteur moyenne des corniches 4 m
 - hauteur maximale du faîte 6,5 m
 - nombre de niveaux apparents :2

Parti urbanistique

- ◆ Les contraintes de la hauteur du faîte, non pas en valeur absolue mais par rapport à un terrain en pente, pénalisent lourdement le développement d'une architecture personnalisée.
- ◆ Le cumul des contraintes de hauteur et de pente, spécifique au secteur A, amène une solution préjudiciable de faîte parallèle aux courbes de niveaux lorsque l'architecture dépasse le rez-de-chaussée. On compensera cet inconvénient qui bouche la vue et cache le soleil, par la création de lucarnes en toiture.
- ◆ La situation du terrain dans une commune au faible potentiel de développement, impose une réflexion sur le long terme.
- ◆ Le plan de quartier doit permettre une souplesse dans son utilisation qui rendra possible la construction de plusieurs type de villas, ne portant pas préjudice à une commercialisation selon les demandes futures et inconnues du marché.
- ◆ Dans cet esprit des situations différenciées répondront à de larges besoins futurs. C'est ainsi que le terrain se divise clairement en 3 zones distinctes :
- ◆ A l'ouest, une première zone, avec un grand débouché, une situation de « bout » et un accès par le chemin privé existant à prolonger.
- ◆ Elle est le lieu idéal pour la construction de 2 villas avec dégagement et terrain important à disposition.

- ◆ Au centre, la deuxième zone est bordée de toutes parts par des chemins et se trouve en arrière d'un masque formé par les deux villas existantes, qui lui cachent très partiellement la vue sur le lac, ne laissant que des débouchés.
- ◆ Cette zone doit être réservée à des villas meilleurs marchés, éventuellement mitoyennes et des parcelles plus petites
- ◆ A l'est, une troisième zone profite d'une pente plus faible, mais d'un masque important sur l'est, également par la villa préexistante qui s'y trouve.
- ◆ Elle peut permettre la construction de 3 villas. Le dégagement du sud-est étant bouché, on pourra privilégier une implantation sud-ouest.
- ◆ Afin de trouver une cohérence et une structure au quartier, une géométrie simple et claire est proposée. Elle s'aligne sur le chemin de desserte comme sur une colonne vertébrale et se termine en une direction différenciée qui marque le bout du quartier et le termine.
- ◆ Les bâtiments seront accrochés parallèlement au terrain.

Les circulations

- ◆ Elles sont toutes pratiquement existantes.
- ◆ Le terrain est bordé au nord par une route communale qui constitue l'accès au quartier.
- ◆ Le terrain est traversé perpendiculairement de part en part par un chemin goudronné dans sa partie supérieure que prolonge une route de desserte vers l'ouest.
- ◆ Elle sera prolongée vers l'ouest et se terminera en cul-de-sac afin de prévenir des circulations parasites et de renforcer son appropriation par les futurs habitants.
- ◆ Les garages pourront se trouver dans le périmètre d'évolution des maisons.
- ◆ A certains endroits, bien précis et prédéterminés sur les plans, ils pourront en outre profiter de leurs propres périmètres d'évolution pour éviter des pentes d'accès excessives, qui seraient imposées par la limite très restrictives de la hauteur au faite.

Les constructions

- ◆ Une volonté de structuration a amené une répétition de périmètres d'évolutions de dimensions très semblables dans deux zones. La liberté existe à l'intérieur de ces périmètres de prévoir :
 - une villa individuelle
 - une villa mitoyenne
 - deux habitations, de type secondaire (voir schémas explicatifs)
- ◆ Les constructions dépendront, essentiellement, du critère impératif de la hauteur au faite et aux corniches. Ces données préexistantes au plan de quartier, influencent toute son architecture.
- ◆ Volontairement, on trouvera néanmoins plusieurs lieux suffisamment différenciés pour que l'ensemble ne soit pas monotone, ni répétitif. C'est dans cet esprit que les 3 zones distinctes ont été créées.
- ◆ Les très fortes contraintes réglementaires préexistantes et l'étude d'implantation permettent de supprimer les gabarits dans ce plan de quartier.

Les espaces verts

- ◆ Après bien des discussions, il a été admis qu'une place de jeux n'était pas nécessaire dans ce quartier.
- ◆ L'arborisation est aujourd'hui inexistante sur la parcelle. Il est utopique d'envisager la plantation d'arbres importants, tant le problème de la vue pour les villas situées au nord de la route est important. Par contre, on pourra inciter la plantation d'arbustes et de haies. Ce problème semble peut important dans cette zone, tant la proximité immédiate de la forêt permet le contact avec la nature

Route privée de desserte

- ◆ La route existe déjà dans ses parties centrale et est. Elle est au bénéfice d'une servitude de passage qui se prolonge vers l'ouest.
- ◆ La route sera prolongée telle qu'elle est aujourd'hui et sa largeur ne sera pas modifiée.
- ◆ Cette route de desserte, est de suffisamment peu d'importance pour ne pas devoir prévoir obligatoirement de trottoir. Elle sera à cul-de-sac avec tourne char.
- ◆ La volonté de la commune est de ne pas être propriétaire de cet accès.
- ◆ Le chargement des ordures ménagères est prévu depuis la route communale exclusivement mais en dehors de la limite des 7.50 m. On construira un container le long de la route de desserte afin d'éviter au camion d'entrer dans le quartier.

Le stationnement

- ◆ Les places de stationnement seront réglées conformément à l'annexe 1 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr), du 10 octobre 1996.
- ◆ Les limites seront 1 case par 80 m² de surface brute de plancher, mais au minimum 2 cases par habitation.
- ◆ La solution sera adaptée à chaque projet lors de l'obtention de son permis de construire.

4. DONNEES TECHNIQUES ET FONCIERES

Généralité

- ◆ La totalité du quartier est déjà complètement équipée dans son périmètre. Seul le prolongement de la route de desserte privée sera nécessaire.
- ◆ L'alimentation en eau se depuis la route communale avec une conduite en attente.

Evacuation des eaux claires et usées

- ◆ Le (PGEE) Plan Général d'Evacuation des Eaux est en voie de terminaison et fournira les indications existantes connues et les directives relatives au traitement des eaux usées.
- ◆ 2 collecteurs communaux bordent la parcelle. Le premier dans la route communale au nord, le second, au sud.
- ◆ Les canalisations des eaux usées passeront à l'est et à l'ouest des deux parcelles construites existantes au sud pour rejoindre la canalisation communale. Des raccordements leur seront nécessaires depuis les futurs bâtiments.
- ◆ Des servitudes traiteront des rapports de droit de passages des canalisations entre les différentes parcelles, à l'intérieur du plan de quartier. Elles seront créées lors de la vente des parcelles.
- ◆ Un rapport d'infiltration établi par M. BORREGUERO, hydrogéologue, montre que la parcelle se trouve en zone V4, de capacité d'infiltration médiocre. Malgré tout, les visites sur place n'ont pas montré d'endroits marécageux ou de ruissellement. Dans tous les cas on infiltrera l'ensemble des eaux claires. En effet, il ne peut y avoir de solution complémentaire à des infiltrations. Les écoulements parallèlement aux eaux usées pour les amener en séparatifs jusque dans les collecteurs communaux sont exclus, car les eaux vont à la commune de Montmolin.

Surface constructible

- ◆ Surface constructible à détacher de la parcelle N° 2425 5352 m2.
- ◆ dont à déduire la surface dont le coefficient est déjà utilisé 400 m2
(la commune sur le principe accorderait la radiation de cette mention au registre foncier)
- ◆ total de la surface à disposition 4952 m2

Utilisation du sol

- ◆ Occupation du sol: 25 % soit: 1238.00 m2
- ◆ Densité: 1,5 m3/m2 soit: 7428.00 m3

Occupation du sol – théorique - moyenne par parcelle:

- ◆ $1'238.75 \text{ m}^2 / 9 =$ 138 m2

Densité – théorique - moyenne par parcelle:

- ◆ $7432.5 \text{ m}^3 / 9 =$ 826 m3

La répartition du taux d'occupation du sol et la densité se fera selon les différents projets à venir, parcelle par parcelle, profitant du report de l'article 11 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991.

5. NATURE ET PAYSAGE

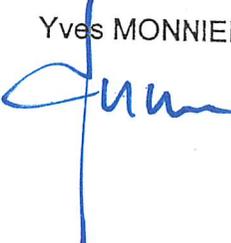
Protection

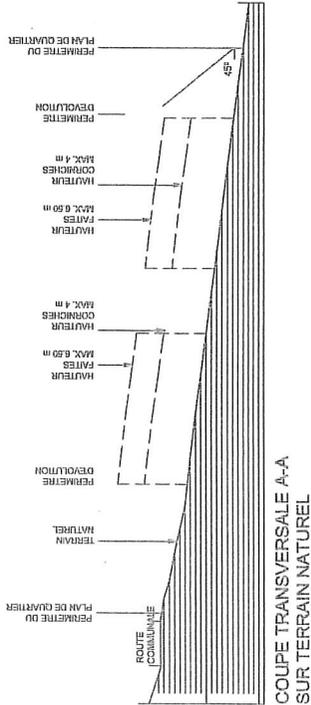
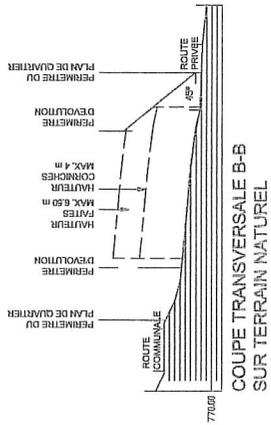
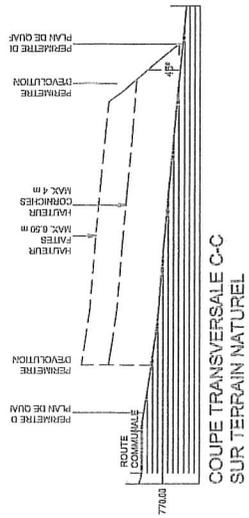
- ♦ Le terrain à disposition est actuellement en champ. Il ne possède aucun arbre, aucune haie et l'intervention se limitera à des mouvements de terre.
- ♦ Le projet, par sa contrainte des hauteurs, se « glissera » et disparaîtra dans le tissu existant.
- ♦ Le peu de liberté de mouvement au niveau des terrassements, ainsi que la pente, rendront le projet facilement assimilable par le site.
- ♦ Le prolongement d'une desserte existante est conçue pour soustraire le minimum d'espace aux terrains privés.

6. CONCLUSIONS

- ♦ Le plan de quartier qui vous est proposé doit permettre la construction de cette parcelle, dans le temps et en harmonie avec son contexte bâti préexistant.
- ♦ Il a été élaboré par le bureau d'architecture YAM INVEST pour le compte de DOMOTIS à Bevaix

Bevaix, le 9 octobre 2002

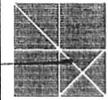
Yves MONNIER




AUTEUR DU PLAN

Yves

DOSSIER: 800-01
PLAN de SITUATION
ECHELLE: 1/500
9 octobre 2002



PLAN APPROUVE
Neuchâtel, le 14 OCT 2002

Le Conseiller d'Etat
Chef du Département de la Gestion du Territoire

P. K.

Vice
Au nom du Conseil Communal

Le Président :

Yves

Rochefort, le 14 OCT 2002

Mis à l'enquête publique
Du 15.10.2002 au 25.11.2002

Au nom du Conseil Communal

Le Président :

Yves





ELEMENTS CONTRAIGNANTS

- DISTANCE A LA FORÊT
- DISTANCE A LA ROUTE COMMUNALE
- PERIMETRE D'EVOLUTION DES MAISONS et / ou DES GARAGES
- PERIMETRE D'EVOLUTION DES GARAGES UNIQUEMENT
- JARDINS
- CANALISATIONS
- ROUTE PRIVEE EXISTANTE / A CONSTRUIRE
- CHEMIN PIETONNIER
- ELEMENTS INDICATIFS
- LIMITE DE LA ZONE D'URBANISATION

PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER

BAVUSSES
NON RELEVÉES
AU COLLECTEUR COMMUNAL

SERVITUDE DE PASSAGE D'UN CÂBLE
ARRIVEE SUISSE

EU EXISTANT 10m 300 / diam 148 / pente 46.9 0/00
COLLECTEUR COMMUNAL

184.3



A

A

B

B

2004

2602

2603

2005

1628

1400

535

1400

535

1400

2396

2426

101.336.237.1.238

1350

1400

1350

660

900

294

655

228

655

900

900

900

900

900

900

900

900

900

900

Bien-Fond 2425
 Les Champs Derniers
 à Montézillon
 SITUATION
 D'ENSEMBLE

plan no 458-1000 format A3 42/30
 échelle 1/2000

DATE	CONTR.	TYPE DE MODIFICATION
19/06/03	N6	plan de base
21/06/03	N6	parcelles

perspective d'évolution des maisons
 selon plan de quartier (N6-NYEST)

alignement à 7,50 m
 de l'axe de la route

Subarite

MSBR SA
 100, rue de la République
 59100 Valenciennes
 Tél. 03 20 30 40 00 Fax 03 20 30 40 01
 Site : www.msbr.com

MSBRLY
 100, rue de la République
 59100 Valenciennes
 Tél. 03 20 30 40 00 Fax 03 20 30 40 01
 Site : www.msbr.com

Propriétaire du terrain:

HOIRTE DUCOMMUN:

Architecte:

MSBR SA, La Chaux-de-fonds:
 Pierre Minder



