



Point n° 7 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'adoption du Plan Spécial équivalant à un permis de construire, sanction définitive, « L'Etang » à Colombier

Monsieur le Président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Les premiers échanges entre les différentes parties prenantes à ce projet remontent à 2013 déjà. Le projet qui est présenté aujourd'hui à votre Autorité est le résultat de longues années de travail, et de nombreuses séances avec les diverses parties prenantes (propriétaires des fonds concernés, services cantonaux, commune). Cela illustre l'ampleur du projet de plan de quartier, regroupant une dizaine de parcelles pour une surface totale de 6'867 m².

Les maîtres de l'ouvrage ont commencé par conduire une analyse très détaillée des périmètres ISOS et de la ZAL au cœur de la localité de Colombier pour gagner une compréhension des plus fines du site du projet et concevoir un projet de plan spécial de qualité, s'intégrant au mieux dans le cœur de Colombier.

Le cahier des charges établi a été approuvé par le SAT en décembre 2017. S'en sont suivis de nombreux échanges avec les services cantonaux et communaux et de multiples adaptations du projet pour aboutir au dépôt du dossier auprès du SAT en décembre 2021. Le chef du Département du développement territorial et de l'environnement a préavisé favorablement le dossier en janvier 2022. La procédure peut se poursuivre par l'adoption par votre Autorité de ce plan spécial.

Ce rapport est accompagné d'une notice préparée à votre intention par le maître de l'ouvrage ; elle est à disposition sur Echo. Cette notice présente le projet de construction et son évolution. Vous y trouverez des éléments relatifs à l'intégration du projet, aux façades, aux circulations, aux espaces verts, aux zones publiques, aux plans des différents niveaux et au concept énergétique. Sa lecture est recommandée avant de poursuivre la lecture du présent rapport, plus orienté sur les points formels de l'adoption de ce Plan Spécial par votre Autorité.

Un lexique des abréviations figurant dans ces documents se trouve également en annexe du présent rapport.

2. Définitions / Concepts

Plan de Quartier

Un plan de quartier (PQ) est une planification cohérente de l'urbanisation d'un secteur d'au minimum 3'000 m², destiné en principe à l'habitat. Cet instrument précise notamment la typologie des constructions, leur ordonnancement et leur intégration dans le site, les types d'accès, les modes de circulation et de stationnement, les caractéristiques des espaces communautaires, les équipements à réaliser, etc. Il est contraignant pour les particuliers.

Les plans de quartier ont pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité et d'améliorer l'intégration du quartier dans son environnement bâti et non bâti.

La commune peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan de quartier. Cet instrument permet de produire une image globale et de coordonner dans le temps l'aménagement d'un secteur portant sur plusieurs biens-fonds appartenant à différents propriétaires fonciers.

Le service de l'aménagement du territoire recommande vivement de précéder l'élaboration d'une planification de détail par un cahier des charges dans l'optique d'identifier le plus tôt possible les problématiques spécifiques à prendre en compte en fonction du secteur.

Plan spécial

Les plans spéciaux (PS) permettent de régler, sur une partie du territoire communal, des problèmes particuliers de planification tels que l'aménagement de quartiers. Contrairement aux plans de quartier, les plans spéciaux permettent des dérogations par rapport au PAL en vigueur. Cette solution est donc la plus adaptée à la situation.

Plan spécial équivalant à un permis de construire, sanction définitive

Ce type de plan est particulier. Il permet de traiter dans la foulée l'approbation du plan de quartier et un projet réalisé dans le périmètre du plan en question.

Votre Autorité doit se prononcer dans un premier temps sur le plan spécial présenté et sur le projet proposé.

Dans un second temps, le projet de réalisation du nouveau bâtiment sera mis à l'enquête publique pour trente jours, comme tout autre dossier d'urbanisme.

3. Procédure formelle s'appliquant au Plan spécial équivalant à un permis de construire, sanction définitive

L'établissement du Plan spécial suit la procédure d'approbation fixée par la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) aux articles 89 et suivants.

Etapas principales du processus :

- établissement par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre,
- acceptation sur le principe du Conseil communal,
- information publique,
- examen des services cantonaux et
- préavis de synthèse du SAT (délai d'ordre de 3 mois),
- préavis du Chef du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE),
- adoption par le Conseil général, mise à l'enquête publique durant 30 jours puis approbation et sanction du Conseil d'État.

Comme vous le constatez, nous commençons la dernière étape de la procédure décrite ci-dessus.

Détails de la prochaine étape de la procédure

La procédure se poursuit comme indiqué par l'adoption du Conseil général et le délai référendaire. Suite à l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017 de la modification de la LCAT, le nouvel article 129a de la loi sur les droits politiques (LDP) stipule que pour les arrêtés et règlements du Conseil général relatifs à un plan d'affectation communal, l'annonce préalable du référendum, signée par 5 électrices ou électeurs, doit être déposée au Conseil communal dans les 10 jours à compter de la publication de l'acte attaqué. Il s'ensuit qu'à défaut de cette annonce, le délai référendaire tombe et que l'enquête publique peut avoir lieu.

4. Calendrier

Étapes accomplies depuis fin 2019

Élaboration du dossier de PS équivalant à un permis de construire, valant sanction définitive déc. 2019 – déc. 2020

- Le cahier des charges définit deux zones.
- La première, derrière la rue Haute, et bordant la rue du Sentier, reste libre de constructions pour préserver le caractère paysager.
- La deuxième zone, comprise entre la ferme existante et les bâtiments le long de la rue de l'Etang, permettra d'accueillir le bâtiment projeté et un parc / espace public.
- Le cahier des charges avait été approuvé par le SAT en décembre 2017.

Dépôt du dossier à la Commune puis envoi au SAT décembre 2020

Circulation du dossier dans les services cantonaux (3 mois) janvier- mars 2021

- Les échanges avec les différents services cantonaux (OPAN, SENE, SPCH, etc.) ont été réguliers et ont permis d'intégrer des modifications pour mieux répondre à certains objectifs.

Adaptation du dossier par le mandataire printemps – été 2021

Dossier traité par la Commission Urbanisme de Milvignes 14 septembre 2021

Signature du dossier par le Conseil communal décembre 2021

Transmission du dossier signé au SAT décembre 2021

Préavis du chef du DDTE 19 janvier 2022

Étapes à venir

Adoption du Conseil général 24 février 2022

Délai référendaire (10 jours) mars 2022

Transmission des avis d'enquête publique pour publication dans la FO et délai référendaire (délais d'annonce) mars 2022

Enquête publique (30 jours) avril 2022

Traitement des éventuelles oppositions

Approbation et sanction du Conseil d'Etat

Délivrance du Permis de construire par la Commune

Projet d'exécution

Travaux de construction

5. Historique du projet

En février 2010, le bâtiment sis rue de la Société 7 (parcelle 350 du cadastre de Colombier) est fortement endommagé suite à un incendie. Il sera ensuite démoli quelques années plus tard. M. O. De Agostini et F. Hon se portent acquéreurs en 2015 des terrains libres de construction pour les viabiliser, et de la ferme voisine pour la rénover. Ils décident de réaliser un plan de quartier intégrant leurs bien-fonds ainsi que des biens-fonds voisins.

Un plan de quartier définit les bases réglementaires pour les constructions futures dans un périmètre donné. Diverses séances de coordination entre les autorités communales, cantonales et les propriétaires des biens-fonds ont eu lieu. La ferme doit être conservée ; elle peut être transformée et fait l'objet d'un permis de construire séparé. L'ensemble du plan pourra comporter : habitation collective, ou groupée ; activités mixtes non gênantes en zone d'habitation, un parking souterrain, et des espaces publics de type parc.

La commune et les maîtres de l'ouvrage partagent la volonté de réaliser une construction de qualité dans ce périmètre situé au centre de la localité et répondant au développement souhaité du village et à une certaine densification.

Le cahier des charges du projet est approuvé par le SAT en décembre 2017.

Pour répondre aux objectifs de la planification médico-sociale du canton, le Conseil communal propose en 2018 aux maîtres de l'ouvrage d'intégrer dans le projet des appartements avec encadrement (AE). Cette suggestion est bien accueillie par les maîtres d'ouvrage qui doivent mener une réflexion approfondie, pour respecter les lignes directrices du projet. La mobilité douce et la mobilité pour personnes à mobilité réduite sont optimales de et vers ce site au cœur de la localité. Elles sont notamment favorisées par l'existence d'ascenseurs aux deux extrémités du bâtiment, permettant de rejoindre la rue de la Société, tout comme le parc public et de poursuivre en direction du chemin romain.

Le maître de l'ouvrage est venu présenter le projet à la Commission d'urbanisme en septembre 2021. La Commission s'est prononcée en faveur de la réalisation de ce projet de qualité.

6. Programme prévu sur le site du Plan spécial

Avec une surface totale de 6'867 m², dont 44% seront en surface verte (3'242 m²), le projet de plan spécial offrira :

- Rénovation et transformation de l'ancienne ferme, dont la conservation est imposée. Cette étape est déjà réalisée sur la base d'une procédure distincte.
- Nouveau bâtiment – à réaliser
Il comprendra 33 appartements :
 - 24 x 2.5 pièces (dont une grande partie en appartements avec encadrement, sur 3 étages)
 - 6 x 3.5 pièces (sur 2 étages)
 - 3 x 4.5 pièces (en attique au 3^{ème} étage, y compris un espace communautaire)
- 2 étages de parking, avec 48 et 46 places intérieures (pré-équipées pour l'installation de bornes de recharge).
- Un espace public sera créé, avec un parc à la disposition du public. Comme cela avait été suggéré par un membre de votre Autorité, le Conseil communal proposera de baptiser cet espace « Square Hélène Dubied », en mémoire d'une pionnière de l'engagement féminin en politique et première présidente du Conseil général de Colombier.

7. Impact environnemental / Développement durable

7.1. Volet environnemental

Le projet accorde une place importante à l'environnement (plus de 40% du plan sera en surface verte). Dans la mesure du possible, les arbres existants sont conservés, ou seront remplacés le cas échéant. Tout le programme de plantation des arbres et des arbustes est défini dans le dossier du projet. Les appartements du rez-de-chaussée bénéficieront de coins de jardin potager. Un jardin suspendu agrémente le 2^{ème} étage. Un espace vert public sera réalisé avec une esplanade et des jeux, donnant à la population accès à une autre zone de verdure à proximité du centre de la localité.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront assurées au moyen de pompes à chaleur air/eau, alimentées par les centrales photovoltaïques installées sur le toit de la ferme et sur le toit du nouveau bâtiment. Priorité sera donnée à l'autoconsommation. Le réseau du chauffage à distance est malheureusement trop éloigné du site pour envisager une connexion.

7.2. Volet social

Le projet offre une mixité entre des appartements traditionnels et des appartements avec encadrement, répondant aux objectifs de la Planification médico-sociale cantonale. Une pièce communautaire permettra aux habitants de se rencontrer et de renforcer le lien social. La variété des appartements réalisés sur ce site dans sa globalité favorisera aussi la mixité intergénérationnelle. Les deux ascenseurs du nouveau bâtiment et des accès de plein pied à la rue de la Société et au Chemin romain favorisent les déplacements des résidents et la mobilité douce au cœur de la localité. La création d'un parc public avec une place de jeux contribuera à la qualité de vie de tous les environs.

7.3. Volet économique

Le site, comprenant la ferme rénovée et le nouveau bâtiment, propose des appartements et des locaux à usage commercial. Il est à proximité immédiate du centre de la localité, des commerces, de la poste, et de plusieurs cabinets médicaux. Le projet permettra d'offrir des places de parc au voisinage, élément intéressant dans les réflexions menées pour la révision du Plan d'aménagement local et pour le réaménagement de la rue Haute.

8. Conclusion

Le projet soumis à votre Autorité répond par ses nombreuses qualités pleinement aux exigences d'aménagement, d'urbanisme, de société et d'environnement auxquelles nous faisons face aujourd'hui. Citons les principaux attraits et avantages en conclusion :

- Le site se trouve au cœur de la localité et le nouveau bâtiment s'intègre bien dans le quartier par sa volumétrie et ses espaces extérieurs.
- La réalisation d'appartements avec encadrement nous permet de répondre aux exigences du canton en matière de planification médico-sociale en couvrant env. 20% des besoins déterminés pour Milvignes.
- Des logements destinés à accueillir plusieurs générations et encourageant une mixité sociale. Des espaces communs, tant intérieurs qu'extérieurs, permettant les rencontres entre résidents, voisins et visiteurs.
- Le lien établi entre la rue de la Société et le Chemin romain, qui favorise la mobilité douce par un cheminement adapté aux personnes à mobilité réduite.

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'adoption du Plan Spécial équivalent à un permis de construire, sanction définitive, « L'Etang » à Colombier

- Des accès de plain-pied à la rue Haute et aux commerces, à la poste et aux cabinets médicaux situés à proximité immédiate.
- Un concept énergétique comprend des panneaux photovoltaïques et des pompes à chaleur, priorisant l'autoconsommation.
- Un parc public avec une esplanade est mis à disposition de la population.
- Les zones de verdure sont privilégiées, et aménagées pour offrir un site propice à la faune et à la flore.

Nous sommes convaincus de la grande qualité du projet présenté car il a été longuement mûri par ses auteurs suite aux très nombreux échanges et séances conduits avec toutes les parties prenantes.

Ce projet n'engendre aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal, ni des coûts administratifs.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal vous invite, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, à approuver le présent rapport en votant l'arrêté y relatif.

Le Conseil communal

Colombier, le 8 février 2022

Annexes

- Plan Spécial de l'Etang – Notice pour les membres du Conseil général en complément du rapport du Conseil communal de Milvignes
- Abréviations :
 - AE Appartement avec encadrement
 - ISOS Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger
 - OAT Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire
 - PAL Plan d'Aménagement Local
 - PMS Planification médico-sociale
 - SAT Service de l'Aménagement du Territoire
 - ZAL Zone ancienne localité
 - ZOC Zone d'ordre contigu



Le Conseil général

de la

Commune de Milvignes

Arrêté relatif au Plan Spécial équivalent à un permis de construire, sanction définitive, « L'Etang »

Le Conseil général de la commune de Milvignes,
Dans sa séance du 24 février 2022,
Vu le rapport du Conseil communal du 8 février 2022,
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 19 janvier 2022,
Sur proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

Adoption

Article premier :

Le plan spécial équivalent à un permis de construire, sanction définitive, « L'Etang », préavisé par le Chef du Département du développement territorial et de l'environnement, est adopté.

Entrée en vigueur

Article 2 :

¹Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

²Il 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.

Au nom du Conseil général
Le président : Le secrétaire :

L. Godet

J. Bergqvist

Auvernier, le 24 février 2022