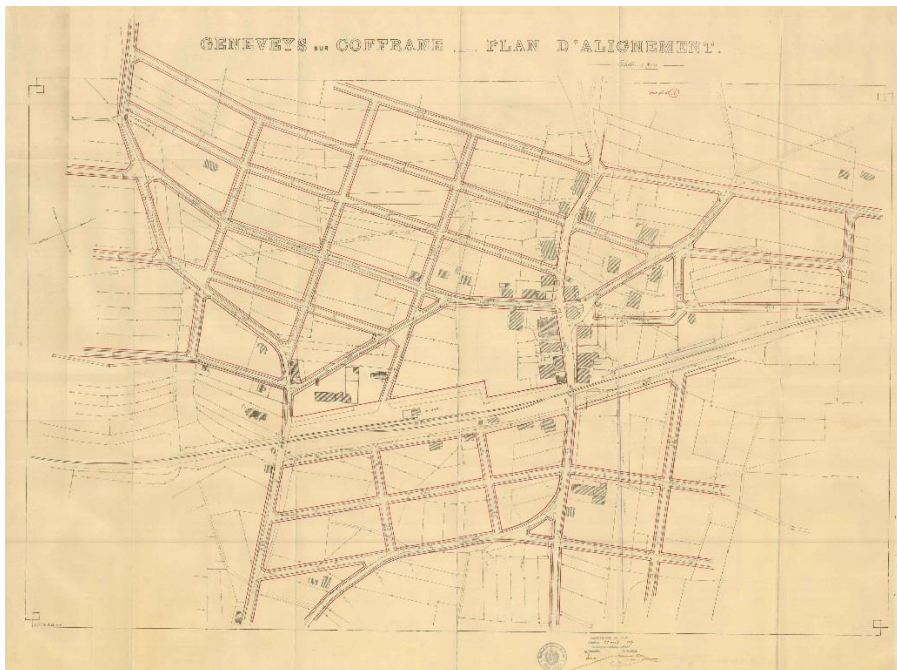


Rapport technique

Commune de Val-de-Ruz

Les Geneveys-sur-Coffrane



Révision du plan d'alignement

18N001 – Version 005 du 24 août 2018



TABLE DES MATIERES

1.	INTRODUCTION – BUT DE LA RÉVISION DU PLAN D'ALIGNEMENT	4
2.	DÉFINITION ET EFFETS DU PLAN D'ALIGNEMENT	4
3.	BASES	5
3.1	Plan d'alignement	5
3.2	Plan d'affectation	6
4.	INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SUPÉRIEURE	8
4.1	ISOS	8
4.2	Plan directeur cantonal	8
4.3	Plan directeur régional	9
5.	JUSTIFICATION DE LA RÉVISION DU PLAN D'ALIGNEMENT	10
5.1	Abrogation partielle du plan d'alignement en vigueur	10
5.2	Loi sur les routes et voies publiques (LRVP)	13
5.3	Urbanisation future	14
6.	PROCESSUS	18
6.1	Calendrier	18
6.2	Information à la population	18
7.	SYNTHÈSE	18
8.	ANNEXES	19
8.1	Orthophoto	19
8.2	Patrimoine architectural	20
8.3	Arrêté pour la zone réservée	21
8.4	Arrêté du Conseil général modifiant partiellement le plan d'alignement « Village »	23
8.5	PV de la séance d'information à la population	24

Auteurs :

Roland Broquet
François Derouwaux

Directeur
Chef de projet

Géographe dipl. – Urbaniste FSU, Reg A
Architecte EPF – Urbaniste FSU

1. INTRODUCTION – BUT DE LA RÉVISION DU PLAN D'ALIGNEMENT

La localité des Geneveys-sur-Coffrane est dotée d'un plan d'alignement sanctionné par le Conseil d'Etat en 1907. Dans le centre ancien du village, les alignements sont respectés pour les raisons expliquées au chapitre 5.1. Cependant, le reste du village s'est développé sans véritablement prendre en compte ce document pourtant contraignant.

La situation actuelle présente de nombreux conflits avec cette planification d'un autre temps. En effet, certains projets qui sont cohérents par rapport à la structure bâtie réelle ne sont pas conformes au plan d'alignement en vigueur.

Le plan d'alignement en vigueur est donc juridiquement contestable puisqu'il ne correspond pas à la réalité, c'est pourquoi les autorités communales souhaitent réviser ce plan d'alignement. L'option retenue par les autorités consiste en l'abrogation des alignements dans tout le village, à l'exception de quatre routes communales qui traversent l'ancienne localité ainsi que de l'alignement cantonal que le service des ponts et chaussées souhaite conserver.

Le présent document a ainsi pour but d'une part de démontrer les conflits entre ce plan de 1907 et la réalité du contexte bâti actuel, d'autre part de vérifier que la Loi sur les routes et voies publiques (LRVP) assure une maîtrise suffisante des conditions d'accès pour s'affranchir d'un alignement dans une grande partie du village.

2. DÉFINITION ET EFFETS DU PLAN D'ALIGNEMENT

Selon les articles 71 à 78 LCAT, les plans d'alignement « structurent l'environnement urbanisé et réservent l'espace nécessaire à la construction des voies de communication publiques ». Ainsi, « dès l'entrée en vigueur du plan, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir », le Département pouvant toutefois accorder certaines dérogations notamment pour des constructions de peu d'importance.

Les plans d'alignement sont donc contraignants et opposables aux tiers.

3. BASES

3.1 PLAN D'ALIGNEMENT

Le plan d'alignement reproduit ci-dessous est en vigueur depuis 1907. Il n'existe aucun autre plan d'alignement en vigueur aux Geneveys-sur-Coffrane.

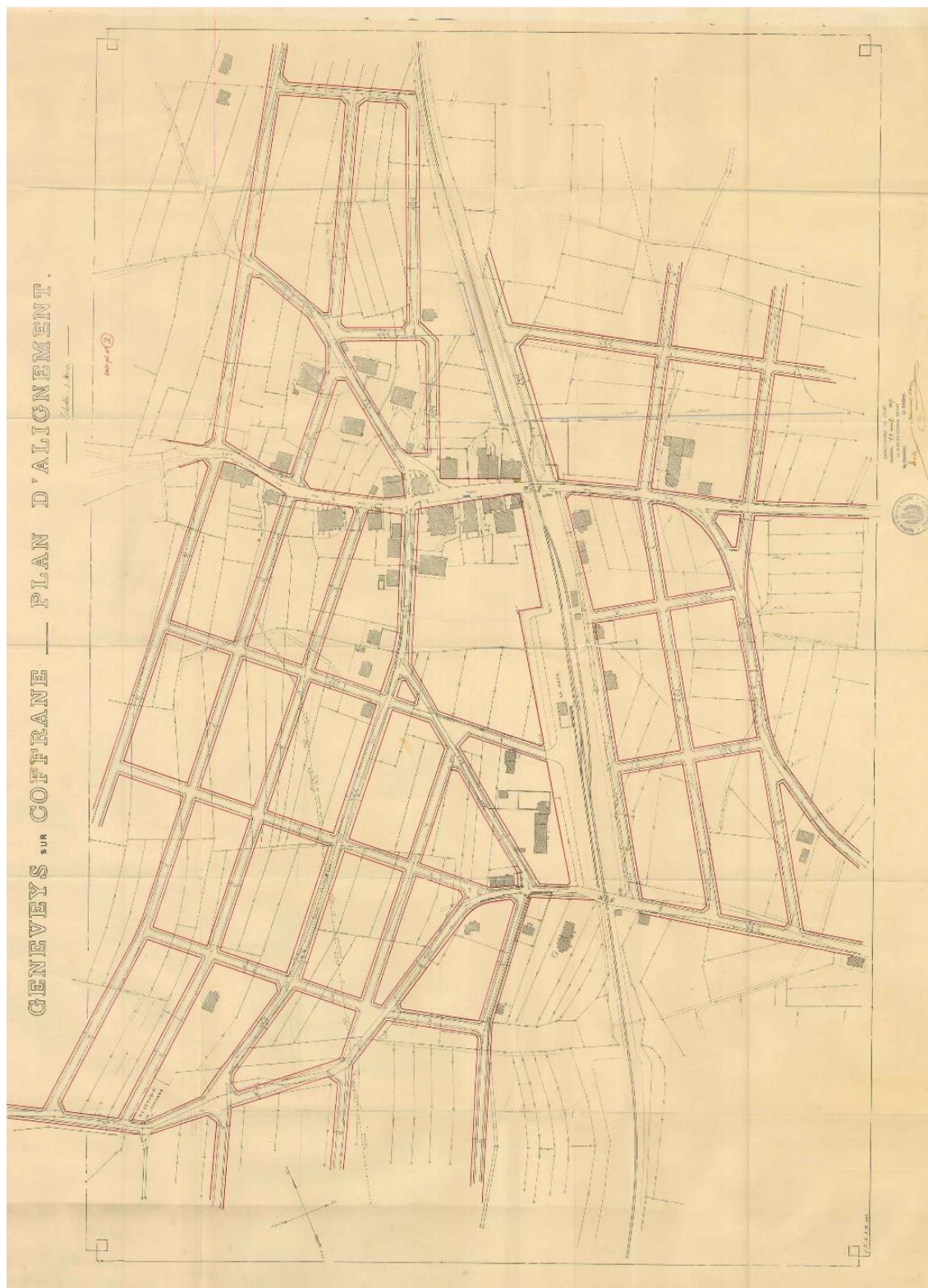


Figure 1 : Plan d'alignement en vigueur, sanctionné le 19 avril 1907. (Source : commune).

La localité des Geneveys-sur-Coffrane est entièrement en zone réservée. Celle-ci n'est toutefois pas totalement inconstructible, conformément au plan ci-dessous et à l'arrêté joint en annexe, au chapitre 8.3.

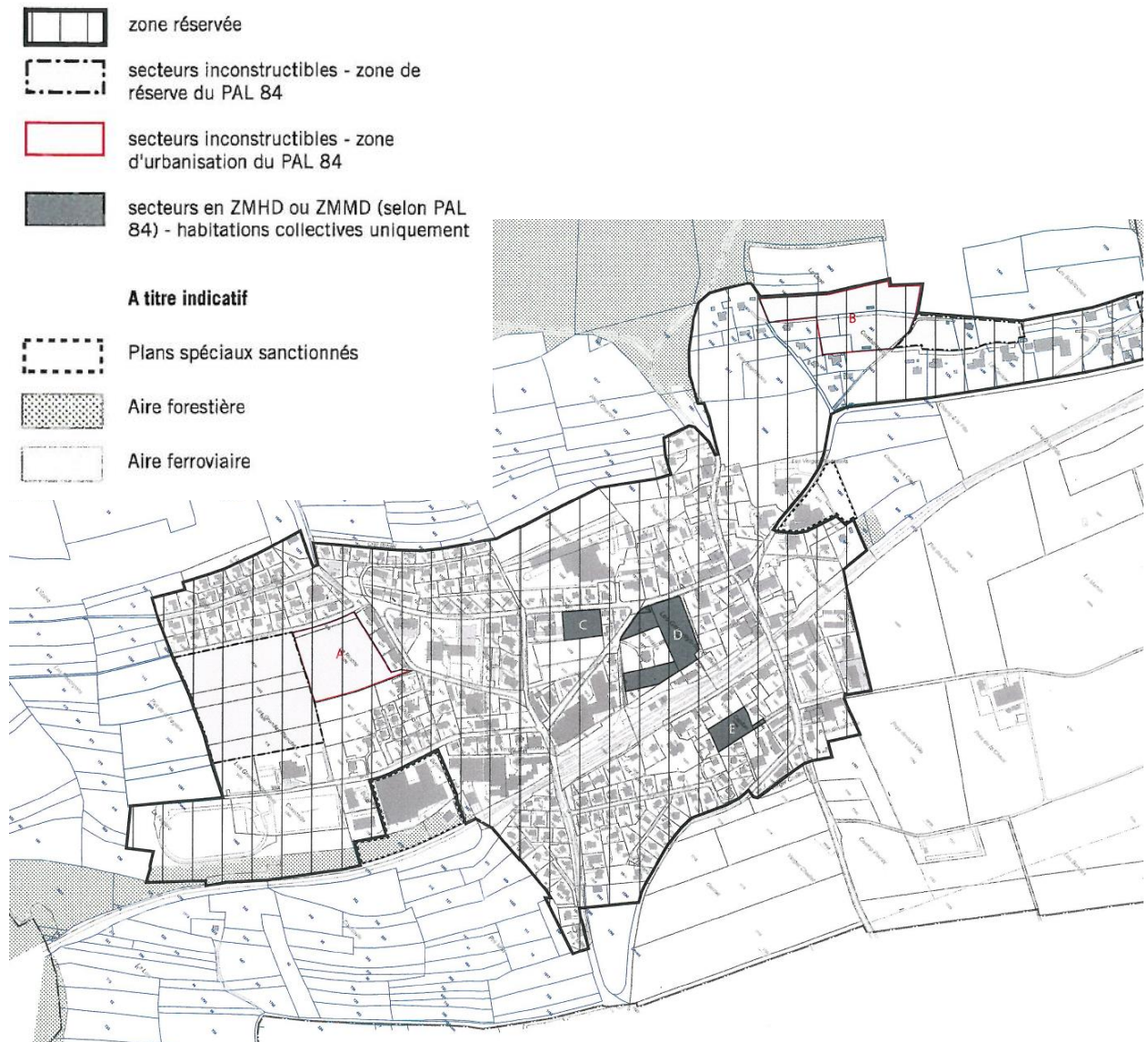


Figure 3 : Extrait du plan de la zone réservée, sanctionné par le Conseil d'Etat le 15 juin 2016. (Source : Urbaplan)

4. INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SUPÉRIEURE

4.1 ISOS

La localité des Geneveys-sur-Coffrane ne figure pas à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

4.2 PLAN DIRECTEUR CANTONAL

L'extrait ci-dessous de la version pour consultation du plan directeur cantonal (PDC) indique que l'emprise de la zone à bâtir va peu évoluer aux Geneveys-sur-Coffrane à l'horizon 2030. En effet, seules quelques surfaces dans la frange nord du village pourraient être retirées ou gelées à cet horizon et aucune extension n'est prévue. Par ailleurs, ces adaptations se situent en dehors de l'emprise du plan d'alignement en vigueur.

Il est intéressant de constater que la « limite paysagère à l'urbanisation » laisse entrevoir un hypothétique développement du tissu urbanisé à plus long terme. Ainsi, les projets futurs ne devraient pas condamner une éventuelle extension du village jusqu'aux limites paysagères indiquées sur le plan.

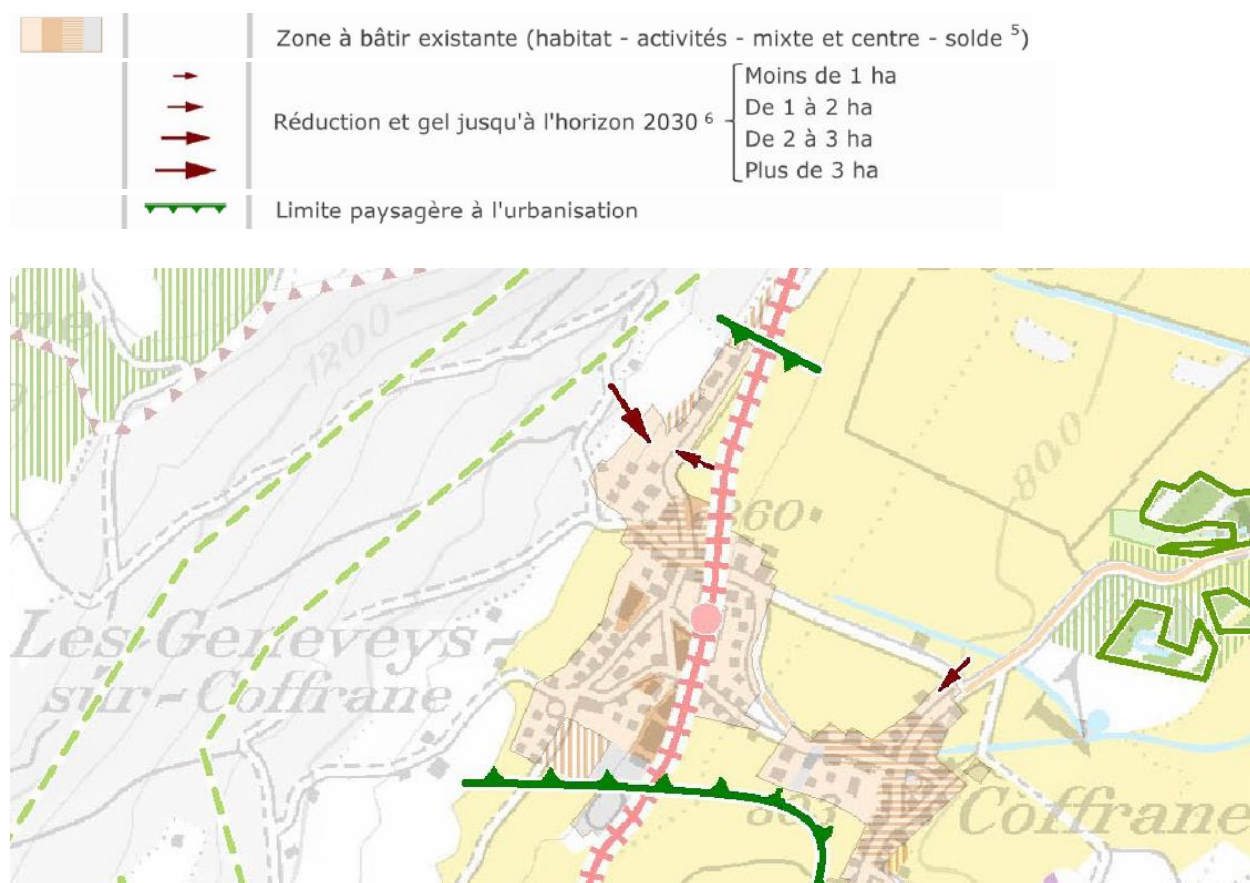


Figure 4 : Extrait du plan directeur cantonal, carte de synthèse et légende. (Source : SAT)

4.3 PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL

Le plan directeur régional du Val-de-Ruz (PDR) définit les principes de développement de la région en termes d'urbanisation et de mobilité. Les principes généraux des deux variantes avec ou sans RER aux horizons 2030-2040 sont cohérents avec ceux du PDC. Ainsi certains éléments, tels que la « limite d'urbanisation indicative » introduite dans le PDR du Val-de-Ruz, évoquent d'éventuelles extensions de la zone bâtie à plus long terme. Comme indiqué au chapitre précédent, il faut éviter que développement à long terme du village soit préterité par les projets futurs.

5. JUSTIFICATION DE LA RÉVISION DU PLAN D'ALIGNEMENT

5.1 ABROGATION PARTIELLE DU PLAN D'ALIGNEMENT EN VIGUEUR

Le plan ci-dessous superpose le plan d'alignement avec le plan de cadastre (parcelles et constructions) actuel. On constate que le plan d'alignement des Geneveys-sur-Coffrane en vigueur depuis 1907 n'a été que très partiellement appliqué. Ainsi, le village s'est développé pendant plus d'un siècle presque sans tenir compte de ce plan pourtant contraignant.



Figure 5 : Plan de synthèse des secteurs de conflit : superposition du plan d'alignement et du cadastre actuel.

Comme on le constate sur la carte Siegfried ci-dessous (1870-1892) qui est antérieure au plan d'alignement en vigueur, celui-ci a été défini à partir des voies de communication existantes (routes et voie de chemin de fer). C'est à partir de celles-ci que se développe une trame en damier, orientée de manière à prendre en compte la topographie du site. Ainsi, les alignements situés dans le secteur de l'ancienne localité sont globalement respectés.

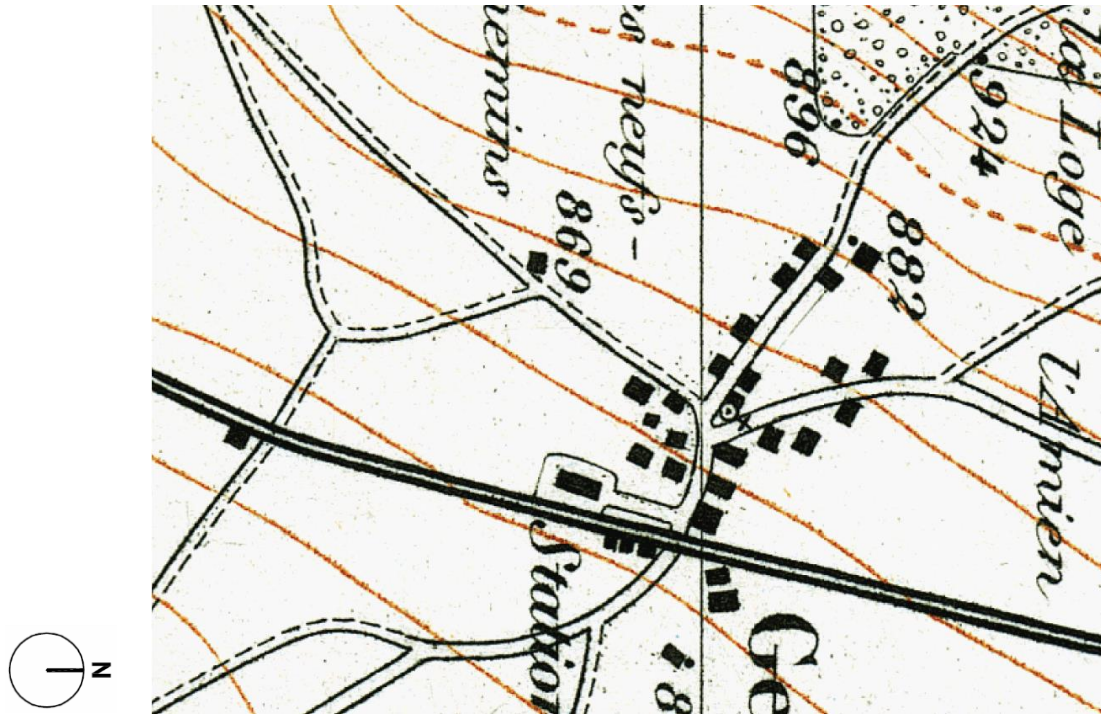


Figure 6 : Extrait de la carte Siegfried 1870-1892. (Source : sitn).

Afin d'évaluer l'impact d'une abrogation complète des alignements communaux, le plan ci-dessous compare - pour le secteur de l'ancienne localité - les contraintes du plan d'alignement en vigueur avec celles de la LRVP qui exige une distance des constructions de 9m pour les routes cantonales en localité et de 7,5m pour les routes de desserte communales (voir chapitre 5.2) par rapport à l'axe des routes existantes. Les écarts ne sont pas flagrants, mais dans le souci de préserver les droits acquis, la Commune a souhaité maintenir les alignements des quatre rues qui structurent le village ancien. Cette manière de procéder est également préconisée par le SPCH.

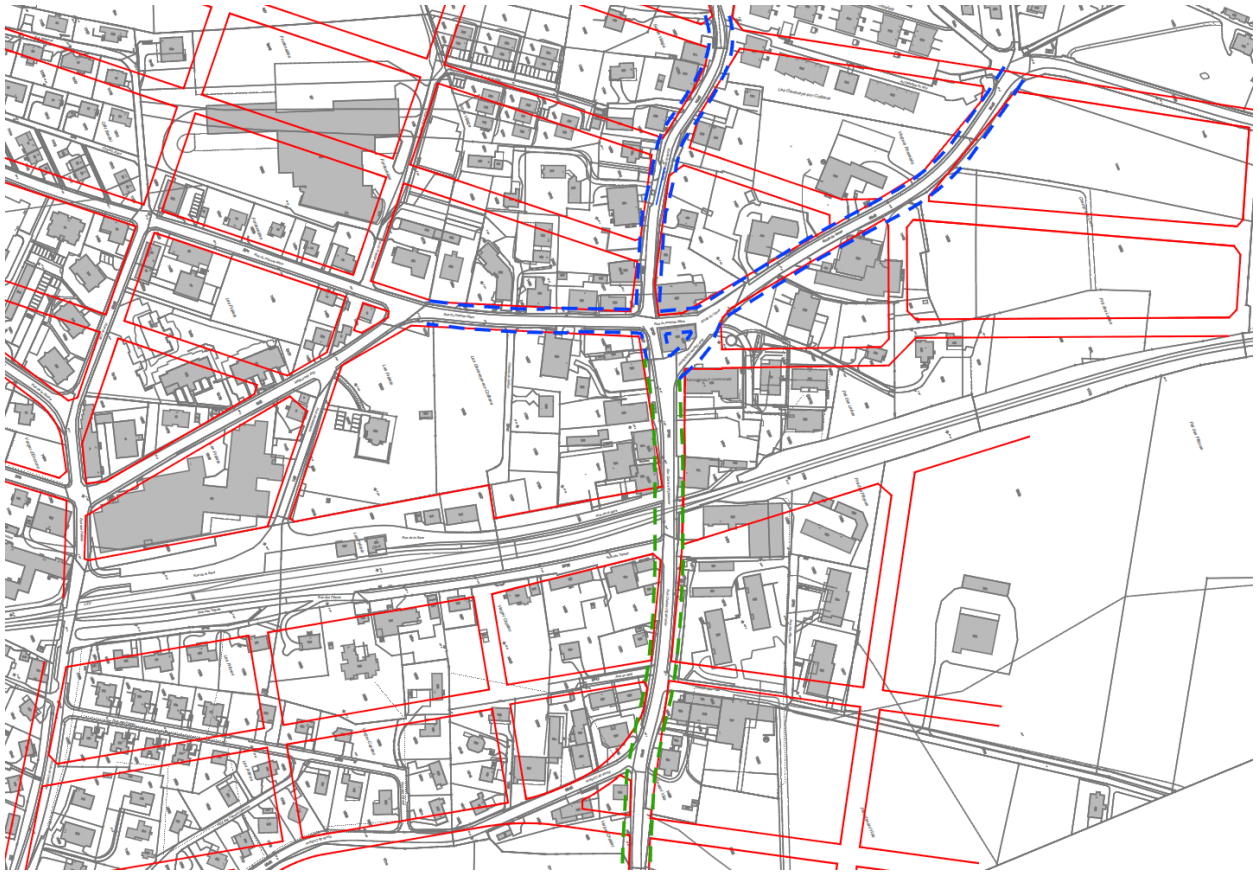


Figure 7 : Superposition, dans l'ancienne localité, du plan d'alignement en vigueur et des distances à l'axe exigées par l'art. 56 LRVP en cas d'absence de plan d'alignement. Traitillé bleu : 7,5m à l'axe (route communale de desserte). Traitillé vert : 9m à l'axe (route cantonale en localité).

5.2 LOI SUR LES ROUTES ET VOIES PUBLIQUES (LRVP)

La LRVP définit les routes et voies publiques comme dépendant du domaine public. Ainsi, les chemins privés ne sont pas concernés par cette loi. L'extrait ci-dessous de cette loi indique les distances minimales à observer en l'absence de plans d'alignement.

Art. 56³⁷⁾ A défaut de plans d'alignement, les distances minimales à observer, lors de la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment sont les suivantes:	
<i>Routes cantonales:</i>	
a) hors localité:	12 m
b) en localité:	9 m
<i>Routes communales:</i>	
a) pour les routes principales et collectrices:	9 m
b) pour les routes de desserte:	7 m 50
La distance est calculée par rapport à l'axe de la route.	
Aux carrefours de routes, les distances à observer sont déterminées:	
a) pour les routes cantonales par le département;	
b) pour les routes communales par le Conseil communal.	

Figure 8 : Art. 56 LRVP indiquant les distances minimales à observer en l'absence de plan d'alignement.






L'application de la LRVP sur l'ensemble des routes communales où il est prévu d'abroger les alignements garantit la pérennité et le maintien d'un espace libre suffisant de part et d'autre du réseau routier dans la localité.

5.3 URBANISATION FUTURE

Le schéma ci-dessous illustre le potentiel de développement du village à l'intérieur de la limite actuelle de la zone à bâtir. On peut ainsi identifier quatre secteurs offrant des surfaces libres constructibles de plus de 5'000 m². L'abrogation partielle du plan d'alignement ne doit pas empêcher le développement de ces secteurs stratégiques, par exemple par l'implantation de nouvelles constructions qui rendraient l'accès impossible. Les conditions d'accès de chacun de ces secteurs sont décrites plus en détail aux pages suivantes.

Certains de ces secteurs sont rendus inconstructibles par la zone réservée. Toutefois, celle-ci est par définition transitoire. Ainsi, bien que la possibilité est réelle que certains de ces secteurs retournent à la zone agricole, rien n'est définitif aussi longtemps que la révision du PAL n'est pas sanctionnée. Pour ces raisons, l'ensemble des grands secteurs libres de construction mais affectés à la zone à bâtir sont analysés dans les pages suivantes.

LÉGENDE:

-  Potentiel constructible à court terme
-  Potentiel constructible remis en question par le PDC
-  Accès par un domaine public / privé
-  Alignement en vigueur
-  Limite de la zone à bâtir

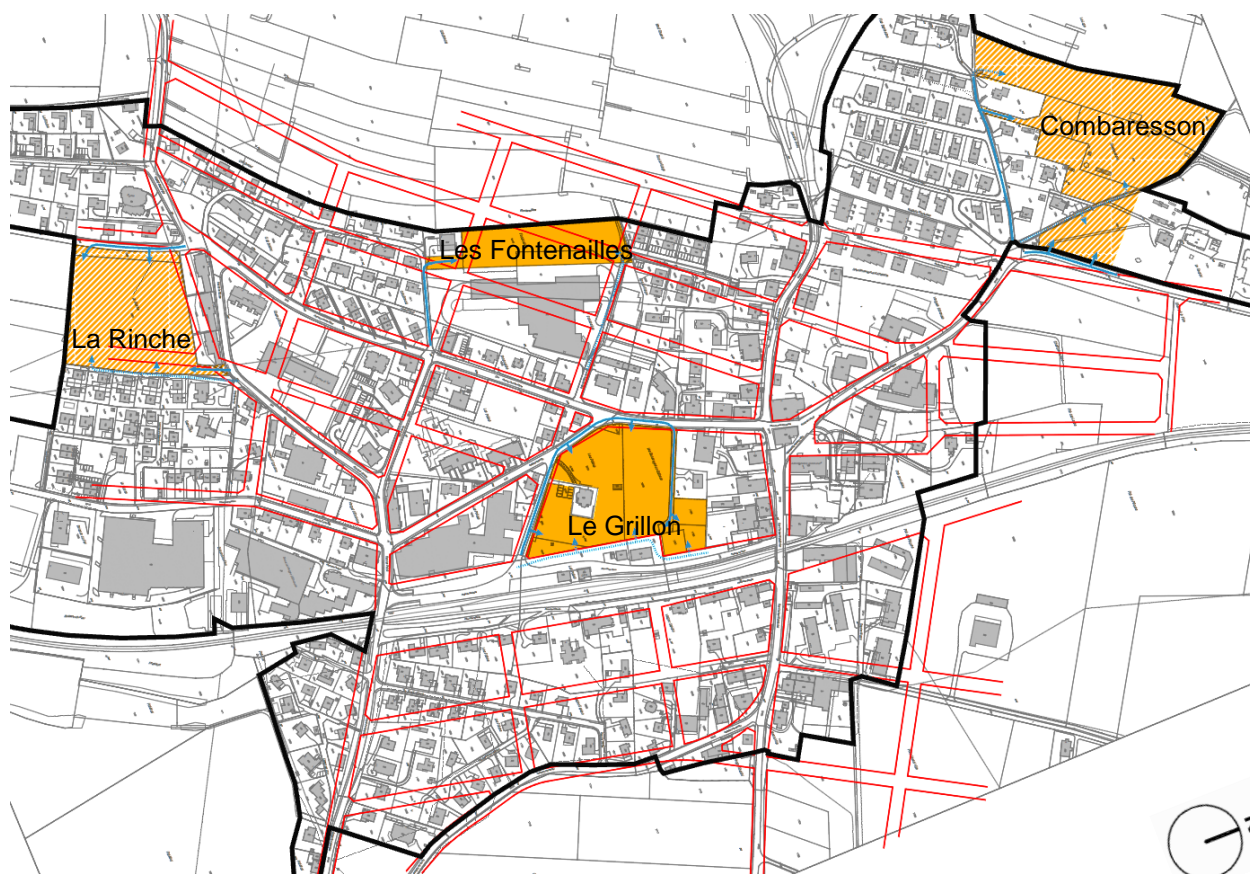
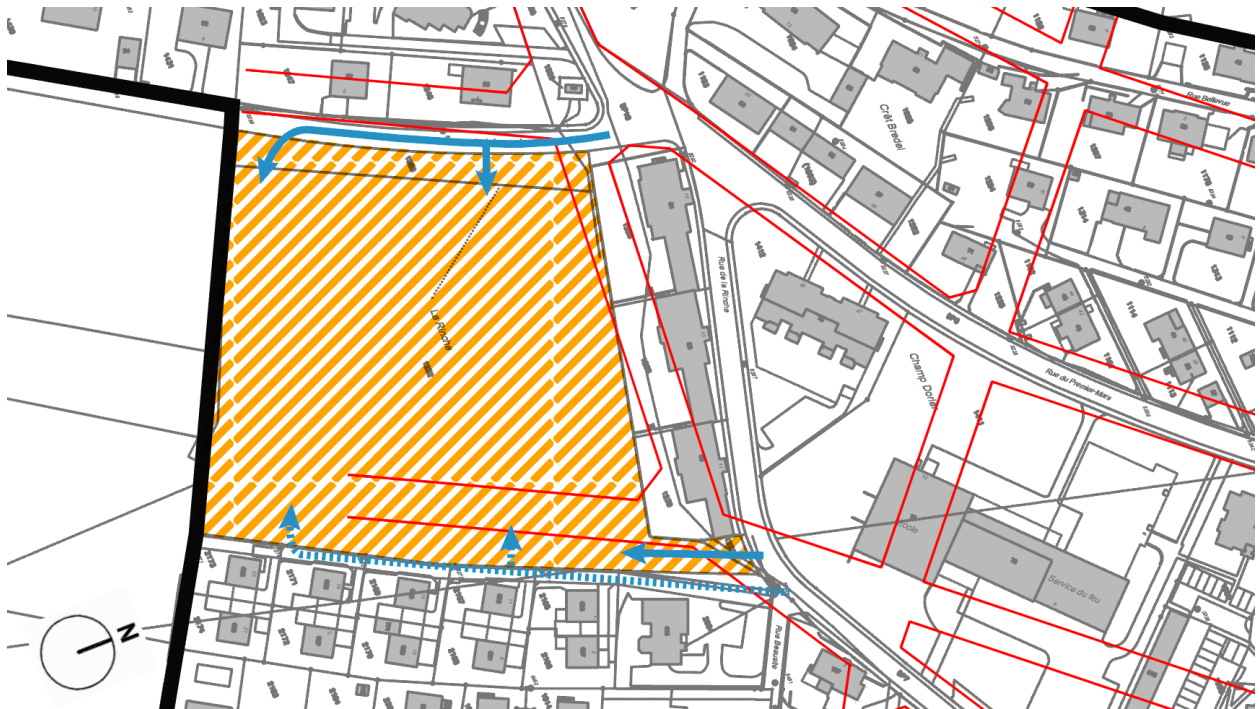


Figure 9 : Secteurs avec potentiel de développement à l'intérieur des limites de la zone à bâtir actuelle.

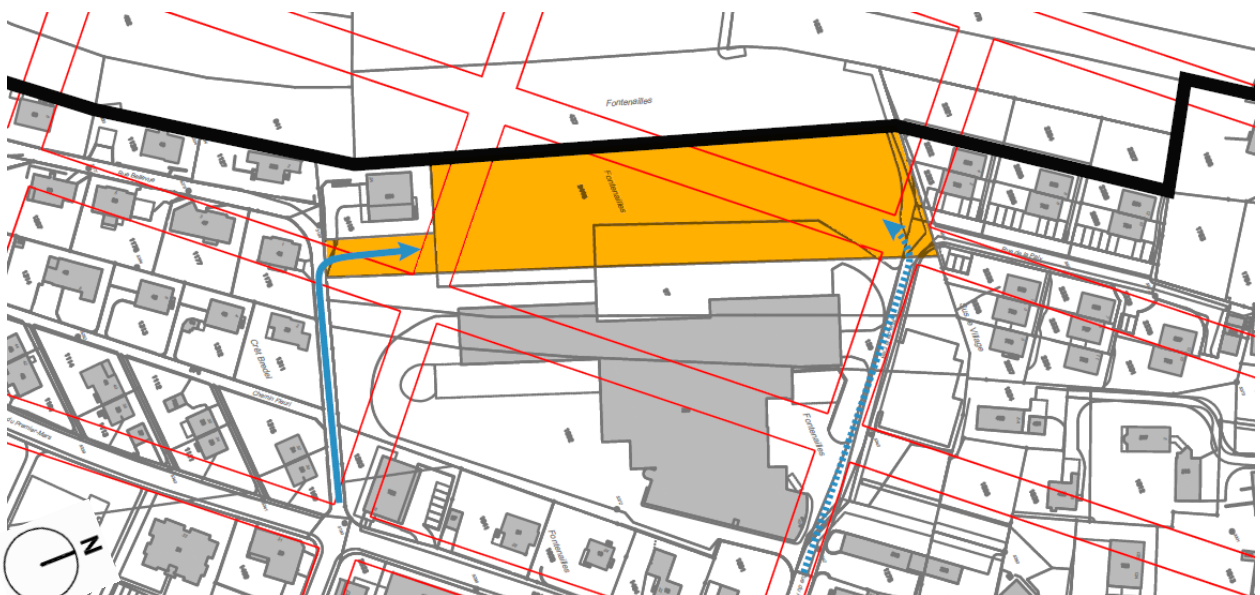
La Rinche :

Selon le PDC, ce secteur pourrait être gelé ou retiré de la zone à bâtir, il ne devrait donc pas être densifié à court terme. Cependant, en prévision d'un développement à moyen terme son accessibilité est garantie par deux DP communaux et sous réserve de l'accord de la Commune, en tant que propriétaire des parcelles 1233 et 1528 : en amont le Chemin du Louverain et en aval une excroissance de la parcelle rejoint la Rue de la Rinche. La Rue de Beausite située en aval permettrait également d'accéder aux futures constructions à condition qu'un droit de passage l'autorise car il est en domaine privé.



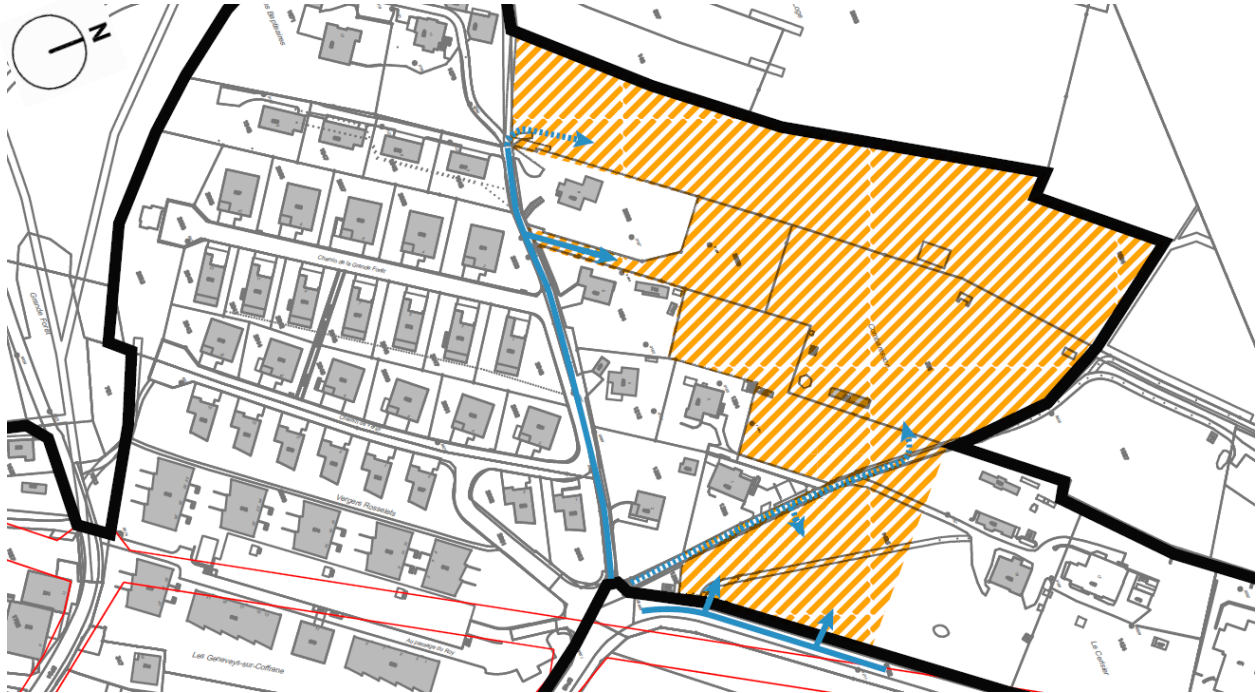
Les Fontenilles :

La parcelle 2416 située en amont de l'entreprise Bernasconi est accessible par la Rue de la Paix qui est un chemin privé desservant déjà un lotissement. Un droit de passage est déjà inscrit en faveur de cette parcelle selon le SITN. De plus, une avancée de la parcelle du côté sud offre un accès par la rue de Bellevue qui est un domaine public communal.



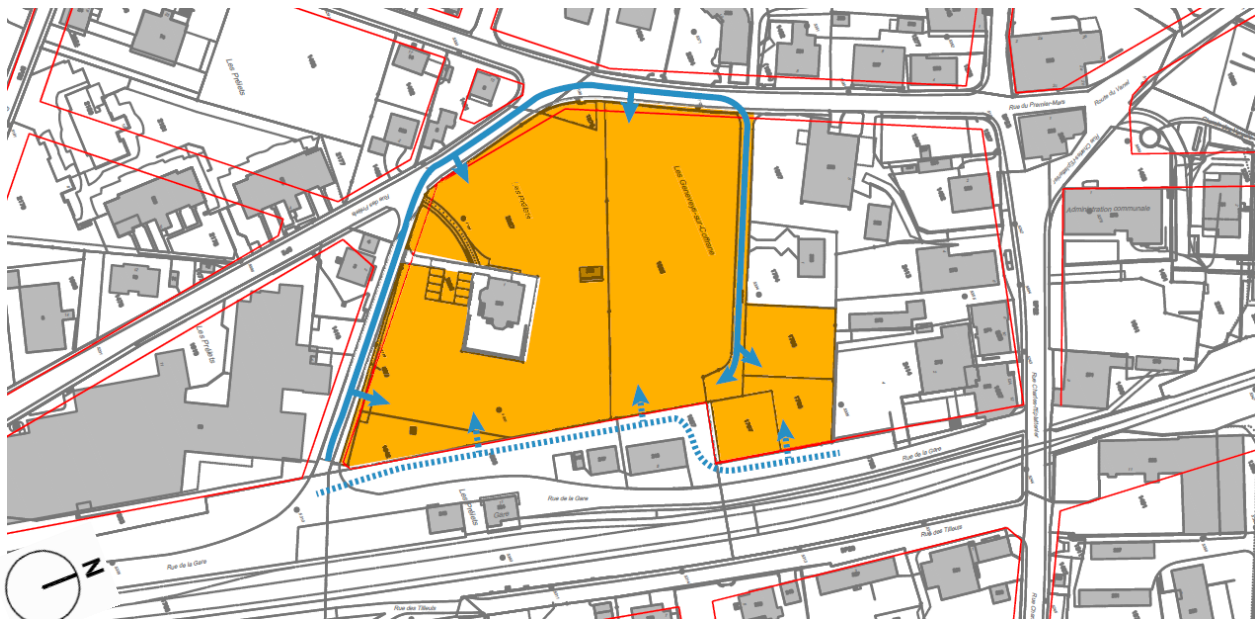
Combaresson :

Selon le PDC, ce secteur pourrait être gelé ou retiré de la zone à bâtir, il ne devrait donc pas être densifié à court terme. Cependant, en prévision d'un développement à moyen terme son accessibilité est garantie par le chemin de l'Orée (DP communal). Le chemin des Splayes permettrait également d'accéder aux futures constructions à condition qu'un droit de passage l'autorise car il est en domaine privé. Un accès depuis la route du Vanel située à l'est (DP communal) serait également une possibilité mais ce principe devrait être évité dans la mesure du possible afin de limiter le nombre d'accès privés sur cette route collectrice.



Le Grillon :

Ce secteur situé face à la gare est encerclé au sud et à l'ouest par des rues en DP communal garantissant un accès aisé. Du côté est, la rue de la Gare est un domaine privé appartenant aux CFF qui offrirait des possibilités d'accès supplémentaires.



Ainsi, la valorisation de ces secteurs sera optimale uniquement si leur développement est effectué de manière coordonnée et si l'accessibilité de l'ensemble des parcelles est garantie. L'inscription de droits de passage ainsi que la mise en place de périmètres soumis à plan de quartier ou encore d'un nouveau plan d'alignement qui traite de toutes les routes en domaine public de la localité, sont des outils qui seront à évaluer dans le cadre de la révision du PAL.

6. PROCESSUS

6.1 CALENDRIER

Il est prévu que la révision du plan d'alignement des Geneveys-sur-Coffrane soit adoptée par le Conseil Général le 18 septembre 2018.

6.2 INFORMATION À LA POPULATION

Le dossier de révision du plan d'alignement a été présenté le 20 août 2018 à la population, qui a été invitée par voie de presse (information dans le journal Val-de-Ruz Info du 16.08.2018), par des affiches placardées aux piliers publics de Cernier et des Geneveys-sur-Coffrane et par une annonce visible sur le site internet de la Commune. Les questions des participants ont essentiellement porté sur la compréhension des enjeux. Le procès-verbal de cette séance synthétise les questions des participants et les réponses qui ont été apportées. Il peut être consulté à l'annexe 8.5 du présent rapport.

7. SYNTHÈSE

Le village des Geneveys-sur-Coffrane s'est développé pendant plus d'un siècle autour du centre ancien sans tenir compte de son plan d'alignement datant de 1907, pourtant contraignant. Ainsi, la structure en damier voulue par ce plan pour les nouveaux quartiers ne se retrouve pas dans le tissu bâti existant. Mis à part le centre de la localité qui était déjà bâti au moment de l'élaboration du plan d'alignement de 1907, l'urbanisation du village a donc pris une autre forme, toute tentative d'application du plan d'alignement serait aujourd'hui sans cohérence avec la réalité. Le plan d'alignement en vigueur étant en grande partie obsolète et juridiquement contestable puisqu'il ne correspond pas à la réalité, les autorités communales souhaitent le réviser.

La suppression des alignements dans une grande partie du village ne compromet cependant pas la pérennité des voies de circulation puisque les rues en domaine public sont soumises aux règles dictées par la LRVP. De plus, il est démontré que les secteurs offrant encore un potentiel de densification important identifiés dans le présent rapport restent valorisables même en l'absence d'un plan d'alignement.

Au vu de ce qui précède, la révision du plan d'alignement telle que proposée est pertinente.

Neuchâtel, le 24 août 2018

RWB Neuchâtel SA

Roland Broquet

François Derouwaux

8. ANNEXES

8.1 ORTHOPHOTO



Figure 10 : Orthophoto. (Source : sitn).

8.2 PATRIMOINE ARCHITECTURAL

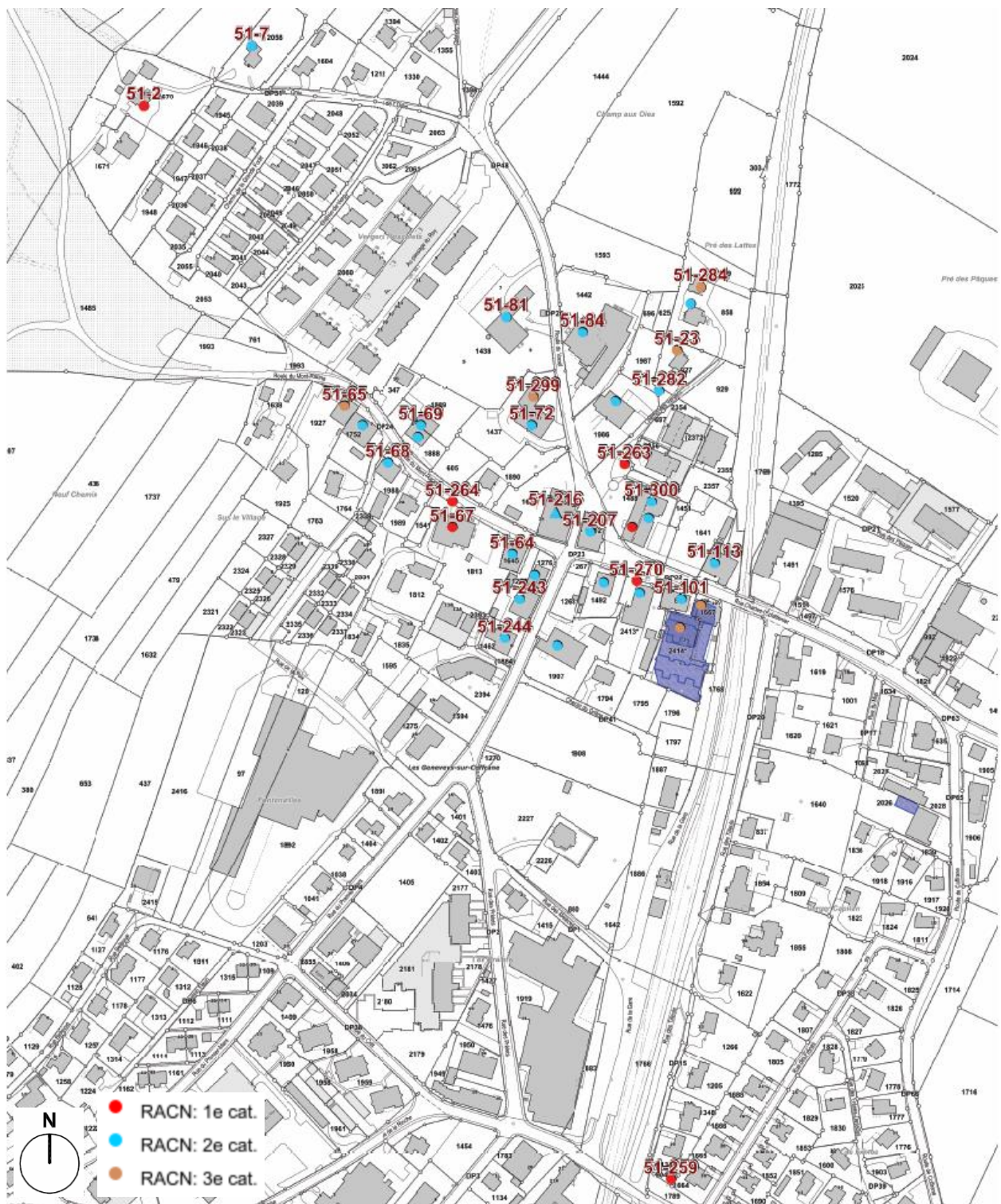


Figure 11 : Extrait du plan du recensement architectural du canton de Neuchâtel. (Source : sitn).

8.3 ARRÊTÉ POUR LA ZONE RÉSERVÉE

Arrêté du Conseil général à l'appui d'une demande de création d'une zone réservée sur le territoire communal des Geneveys-sur-Coffrane

Préambule

Le Conseil Général de la commune des Geneveys-sur-Coffrane

Vu les articles 57, 89 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991,

Vu le préavis du Département de la gestion du territoire du _____

Sur proposition du Conseil Communal,

Arrête :

Article premier

¹ Conformément à l'article 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991, une zone réservée est créée sur la zone de réserve et la zone d'urbanisation du PAL de 1984.

² Dans la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation (futur).

³ Le statut de cette zone ne peut excéder cinq ans. Une prolongation en raison de circonstances particulières peut être accordée par le Conseil d'Etat.

Article 2

¹ Les secteurs en zone de réserve sont inconstructibles.

² Dans les secteurs en zone d'urbanisation :

a/ Les secteurs A et B sont inconstructibles.

b/ Les secteurs C, D et E peuvent faire l'objet de demandes de permis de construire. Le PAL de 1984 est applicable. Toutefois, seules les habitations collectives y sont autorisées.

c/ Les autres secteurs peuvent également faire l'objet de demandes de permis de construire sous réserve du respect du PAL de 1984 et dans la mesure où les projets de construction n'entravent pas ou ne rendent pas plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation (futur).

Article 3

Le présent arrêté, préavisé par le Département de la gestion du territoire, le _____, est soumis au référendum facultatif. Il devient obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la feuille officielle cantonale.

Adopté en séance du Conseil général, le _____

Au nom du Conseil Général des Geneveys-sur-Coffrane

Le/La président/e

Le/La secrétaire

8.4 ARRÊTÉ DU CONSEIL GÉNÉRAL MODIFIANT PARTIELLEMENT LE PLAN D'ALIGNEMENT « VILLAGE »



Commune de Val-de-Ruz

Conseil général

ARRÊTÉ DU CONSEIL GÉNÉRAL

modifiant partiellement le plan d'alignement « Village » sis sur le cadastre des Geneveys-sur-Coffrane

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,

vu le rapport du Conseil communal du 14 mars 2018;

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

vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du

sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Modification
partielle du plan
d'alignement

Article premier :

Le plan d'alignement « Village », sur le cadastre des Geneveys-sur-Coffrane, sanctionné par le Conseil d'Etat le 19 avril 1907, est partiellement modifié par le plan d'alignement « Vieux village », préavisé favorablement par le Département du développement territorial et de l'environnement le

Dispositions finales

Art. 2 :

¹ Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

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

Val-de-Ruz, le 18 septembre 2018.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président Le secrétaire

C. Senn

V. Martinez

8.5 PV DE LA SÉANCE D'INFORMATION À LA POPULATION



COMMUNE DE VAL-DE-RUZ

Auteur : SJO

TH 364730

Version : 1.0

Date : 24.08.2018

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'ALIGNEMENT « VILLAGE » DES GENEVEYS-SUR-COFFRANE

Séance d'information à la population

Lieu	Aula du collège du Lynx, Les Geneveys-sur-Coffrane
Date	Le 20 août 2018, de 18h30 à 19h15
Participants	
Population :	13 personnes
Représentants communaux :	Roby Tschopp, conseiller communal Stéphane Jobin (SJO), administrateur du développement territorial et économique
Prise du PV	Patricia Veuve, collaboratrice au développement territorial et économique

La tenue de la présente séance a fait l'objet d'une annonce le 16.08.2018 dans la page communale du journal régional Val-de-Ruz Info, d'une publication sur le site Internet de la Commune et d'un affichage au pilier public sur les sites des Geneveys-sur-Coffrane et de Cernier

La séance est divisée en trois parties : l'accueil des participants, par M. Tschopp ; la présentation technique via un support Power-Point, par M. Jobin ; une discussion avec les participants, gérée par les deux représentants communaux.

Synthèse des questions et des réponses

Q. : Toutes les routes sont-elles frappées par l'abrogation ?

R. : Non, les alignements sur les routes existantes dans le vieux village seront conservés. Pour les autres routes, c'est la loi sur les routes et voies publiques (LRVP) qui fixe la distance des constructions par rapport aux routes (route cantonale : 9 m par rapport à l'axe de la route – route communale : 7.5 m. par rapport à l'axe de la route).

Les accès aux grandes parcelles encore libres de constructions resteront privés, raison pour laquelle un alignement n'est plus nécessaire. Par ailleurs, la desserte dans le village est déjà garantie par les voies existantes.

Etant donné qu'une extension de la zone à bâtir n'est pas à l'ordre du jour pour les vingt prochaines années, conséquence directe de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, il n'y a plus de raison de conserver des alignements qui se trouvent sur des parcelles en zone agricole.

Q. : Pourquoi conserver les alignements dans l'ancienne localité ?

R. : Les alignements de 1907 sont moins contraignants pour les propriétaires et respectent les emprises d'origine. Ils préservent les droits à bâtir des anciens bâtiments.

Q. : Qu'en est-il pour la construction d'une nouvelle route ?

R. : Elle sera planifiée et devra respecter la réglementation cantonale. Avec la Loi sur l'Aménagement du Territoire, il n'y aura pas d'extension à moyen terme aux Geneveys-sur-Coffrane. Toutes les routes qui desservent les habitations sont déjà existantes.

Q. : S'agit-il de supprimer une incohérence ?

R. : Ce plan n'a pas été appliqué, on peut le constater par le nombre de bâtiments construits dans les alignements. Si le service de l'aménagement du territoire (SAT), qui n'en a eu connaissance que récemment, devait appliquer aujourd'hui ce plan d'alignement, plus aucun dossier ne pourrait être autorisé dans l'emprise des alignements. Si la Commune envisageait d'ajouter un étage supplémentaire à la partie ancienne du collège du Lynx, la réponse du SAT serait négative puisqu'un alignement traverse le collège et que la loi cantonale n'institue pas de dérogation possible, hormis pour une installation de type « cabanon de jardin ». Par ailleurs, faire fi du plan d'alignement et autoriser une construction sur un espace frappé d'alignement ne serait pas une décision équitable en regard des autres villages de Val-de-Ruz. Il s'agit bien aujourd'hui de supprimer une incohérence.

Q. : Le plan de 1907 fait mention d'un espace réservé à la création d'une route entre la rue des Tilleuls et la rue des Frênes ; cet espace serait donc également abrogé ?

R. : Oui. Si un projet devait être développé sur cette parcelle, son accès resterait entièrement privé. De plus, le projet pourrait se développer sans la contrainte de l'alignement puisque ce dernier traverse le secteur pratiquement en son milieu, réduisant ainsi les possibilités de construction.

Q. : Y-a-t-il encore des zones constructibles aux Geneveys-sur-Coffrane ?

R. : Il reste ponctuellement quelques parcelles dans le village. En outre, les gros secteurs constructibles restants sont : le secteur « Tilleul / Midi », en zone de faible densité avec obligation de construction de petits immeubles selon l'arrêté décrétant la zone réservée ; le secteur de la Rinche qui est à ce jour inconstructible selon le même arrêté décrétant la zone réservée ; le secteur Fontenailles, derrière les bâtiments de l'entreprise Bernasconi, qui doit être affecté à la zone industrielle selon le PAL 2004 – celui-là même qui prévoyait l'abrogation du plan d'alignement « Village » mais qui n'a pas été sanctionné par le Conseil d'Etat en raison du dimensionnement excessif de la zone à bâtir. A relever encore les terrains sis à la rue des Mélézes et au Chemin des Grillons (contrairement aux secteurs précités, ceux-ci ne sont pas frappés par un alignement).

Q. : Quel plan d'aménagement est en vigueur ?

R. : Celui de 1984.

Il est encore précisé que l'abrogation du plan d'alignement sera présentée en séance du Conseil général, le 18 septembre prochain. Le nouveau plan devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2019.