



Commune de
Val-de-Ruz

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN SPÉCIAL VALANT SANCTION PRÉALABLE « MOM LE PRÉLET »

Rapport au Conseil général

Version : 1.0 - TH 644331

Auteur : Conseil communal

Date : 31.05.2023



Table des matières

1.	Introduction	4
2.	Historique.....	5
3.	Situation actuelle et perspectives.....	6
3.1.	Résumé de la situation.....	6
3.2.	Les contraintes du plan spécial	6
3.3.	Perspectives	7
3.4.	Détails techniques du projet	8
4.	Procédure.....	9
4.1.	Généralités	9
4.2.	Modification du plan spécial valant sanction préalable.....	9
4.3.	Préavis de synthèse du service de l'aménagement du territoire.....	19
4.4.	Consultation de la Commission du développement territorial et durable	19
4.5.	Information à la population	19
4.6.	Calendrier.....	19
5.	Coûts	20
6.	Impact sur le personnel communal	20
7.	Vote à la majorité simple du Conseil général	20
8.	Conclusion.....	20
9.	Projet d'arrêté.....	21
10.	Annexes.....	24

Liste des figures

Figure 1 : parcelles 1442 et 1593 du cadastre des Geneveys-sur-Coffrane (route du Vanel 4), en zone de plan spécial (SITN, 2023).....	5
Figure 2 : Plan d'implantation, avant et après la modification du plan spécial « MOM Le Prélet » (source : Urbaplan, août 2022)	18



Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
LCAT	<i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991</i>	PDR	<i>Plan directeur régional</i>
OEaux	<i>Ordonnance sur la protection des eaux, du 28 octobre 1998</i>	PGEE	<i>Plan général d'évacuation des eaux</i>
ORaP	<i>Ordonnance sur la radioprotection, du 26 avril 2017</i>	RACN	<i>Recensement architectural du Canton de Neuchâtel</i>
PAL	<i>Plan d'aménagement local</i>	RELConstr.	<i>Règlement d'exécution de la loi sur les constructions, du 16 octobre 1996</i>
PDC	<i>Plan directeur cantonal</i>	SAT	<i>Service de l'aménagement du territoire</i>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

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

1. Introduction

Outil de planification supérieur sanctionné par le Conseil d'État en date du 2 mai 2018, le plan directeur régional (PDR) donne les grandes lignes du développement de la Région du Val-de-Ruz (comprenant alors les communes de Rochefort, Valangin et Val-de-Ruz) aux horizons 2030 et 2040.

La thématique de l'économie y tient une place particulière : le rapport entre le nombre d'emplois et d'habitants de la Région est jugé comme étant fortement déséquilibré puisqu'il se monte à 0.38, soit un emploi pour 2.6 habitants¹. À l'échelle de l'État, le ratio emplois/habitants visé par le plan directeur cantonal (PDc) est de l'ordre de 0.5, soit un emploi pour deux habitants.

La vie économique vaudruzienne est caractérisée par la présence de nombreuses activités de proximité dans les centres villageois (commerces, artisanat) qu'il s'agit de pérenniser, voire conforter, ainsi que par des entreprises plus importantes souvent incluses dans la zone urbanisée. Afin d'éviter que la Région ne devienne une cité-dortoir en marge des pôles urbains des Montagnes et du Littoral, de maintenir l'attractivité notable de la Région pour l'emploi et de participer à la diminution de la pendularité régionale², l'objectif est de tendre vers le ratio d'un emploi pour deux habitants, considéré comme un équilibre satisfaisant.

Notamment, la Région mise sur la pérennisation des activités existantes en leur réservant des possibilités d'extension dans les zones d'activités déjà en vigueur (utilisation des « dents creuses », augmentation des droits à bâtir, rationalisation des espaces, etc.)³.

La modification du plan spécial « MOM Le Prélet », faisant au surplus l'objet d'une demande de permis de construire en sanction préalable, répond aux objectifs précités : il s'agit de garantir sur son site actuel le développement d'une entreprise présente sur le territoire communal depuis plus de cent ans et de maintenir, voire d'augmenter, les emplois à Val-de-Ruz.

¹ Commune de Val-de-Ruz, Valangin et Rochefort – plan directeur régional 1, rapport et projet de territoire (*ci-après : PDR*) ; point 2.2, p. 19 ; Urbaplan, avril 2016.

² PDR ; point 3.6.1, p. 42.

³ PDR ; point 3.6.1, p. 42.



2. Historique

L'entreprise MOM Le Prélet SA est spécialisée dans la production des cadrans de montres haut de gamme pour les marques de prestige de Swatch Group. Elle emploie actuellement 110 personnes, dont environ 20% résident sur le territoire communal.

C'est en 1895 qu'une petite entreprise d'horlogerie spécialisée dans la décoration de cadrans en émail, qui ne s'appelle pas encore « MOM Le Prélet SA », est fondée à La Chaux-de-Fonds. Lorsque les activités sont déplacées à la rue des Prélets aux Geneveys-sur-Coffrane en 1918, où l'entreprise établit son siège, elle devient « Le Prélet ». L'adjonction de l'acronyme « MOM » intervient plus tardivement et correspond aux initiales des prénoms des propriétaires avant le rachat de l'entreprise par Swatch Group en octobre 2006.

Au début des années 2000, elle achète le bâtiment sis à la route du Vanel 4, lors du départ de l'école Rudolf Steiner. MOM Le Prélet y déplace son activité en 2003.

En 2007, d'entente avec l'ancienne Commune des Geneveys-sur-Coffrane et en accord avec les services cantonaux concernés, un plan spécial est établi sur les parcelles 1442 et 1593, permettant ainsi à l'entreprise de prévoir son développement sur le site. À l'époque, la parcelle 1593 appartient encore à la Commune; une promesse de vente conditionnelle est donc établie via un bureau notarial et prévoit dans ses clauses que le transfert de propriété aura lieu dès que le permis de construire pour l'extension de l'usine entrera en force.

Le plan spécial « MOM Le Prélet » est sanctionné par le Conseil d'État en date du 25 mars 2009.

La situation économique entre les années 2010 et 2020 ainsi qu'une réorganisation à l'interne de Swatch Group ne permet pas à MOM Le Prélet SA de déposer une demande de permis de construire découlant du plan spécial avant le mois de mai 2020. Le permis de construire de l'extension de l'usine est délivré en date du 16 février 2021, permettant ainsi de répondre à la clause conditionnelle de la promesse de vente du bien-fonds 1593 du cadastre des Geneveys-sur-Coffrane.

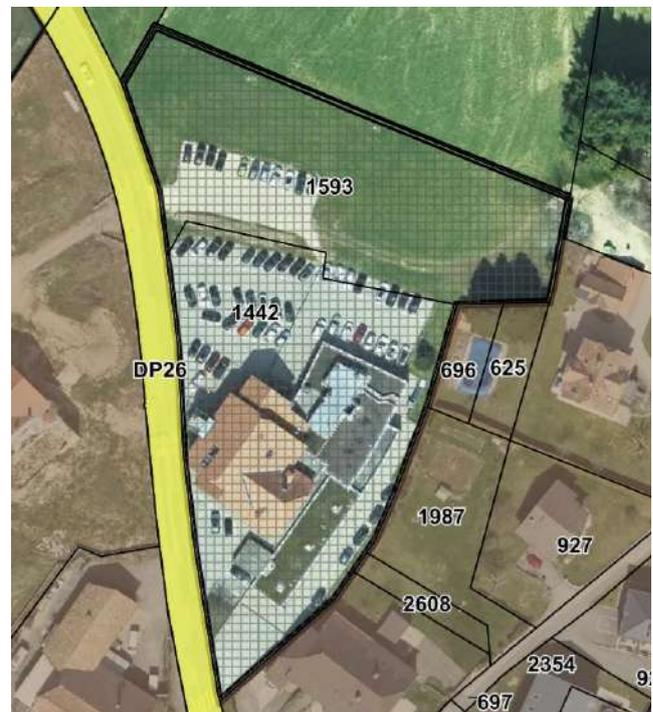


Figure 1 : parcelles 1442 et 1593 du cadastre des Geneveys-sur-Coffrane (route du Vanel 4), en zone de plan spécial (SITN, 2023)



3. Situation actuelle et perspectives

3.1. Résumé de la situation

Parallèlement à l'élaboration de la demande de permis de construire relative à l'extension de l'usine, MOM Le Prélet SA doit faire face aux conséquences d'une reprise économique soutenue et d'une demande en constante augmentation.

Malgré la délivrance, en février 2021, d'un permis de construire portant les surfaces brutes de plancher de 3'241 m² à 5'839 m² (réalisation d'une unité de production et de locaux administratifs), la croissance prévisionnelle attendue fait état de la nécessité de réaliser des bâtiments supplémentaires dans les deux à cinq ans.

Pour y parvenir, l'entreprise prévoit :

- de remplacer le bâtiment de l'ancienne école Rudolf Steiner par un nouveau volume formant le corps principal de l'entreprise ;
- de surélever d'un étage l'unité de production.

Les volumes sont ainsi optimisés, l'outil de production est adapté et permet de répondre à l'augmentation des capacités. À terme, le nombre d'employés actifs sur site passera de 110 à environ 150 personnes, avec une réserve d'accueil supplémentaire d'une quinzaine de personnes (capacité maximum de 175 personnes).

Ces opérations permettent également de répondre aux normes de Swatch Group en termes d'efficacité énergétique et environnementale, ainsi qu'en matière de gestion des métaux précieux.

Le 7 avril 1992, le bâtiment de l'ancienne école a été évalué en note 5 au Recensement architectural du Canton de Neuchâtel (RACN). Les notes du recensement vont de 0 à 9, le 0 étant attribué aux bâtiments remarquables (à Val-de-Ruz, on peut donner l'exemple du château de Fenin) et le 9 relatif aux bâtiments perturbants. La note 5 correspond à un bâtiment jugé « pittoresque » et caractérise un volume altéré ou difficile à évaluer. En regard des transformations dont a fait l'objet le bâtiment Vanel 4 (une ferme à l'origine) pour répondre aux besoins d'une école, puis aux besoins économiques d'une entreprise d'horlogerie, l'Office cantonal du patrimoine est entré en matière pour envisager sa démolition.

3.2. Les contraintes du plan spécial

L'article 67 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) décrit ce qu'est un plan spécial :

¹Les plans spéciaux peuvent déroger aux plans communaux d'affectation des zones, notamment aux règles sur les dimensions des constructions et sur l'affectation de la zone, ainsi qu'aux distances visées à l'article 17 et aux distances à la limite et entre bâtiments notamment au moyen de périmètres d'évolution et d'alignements.



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

²Ils doivent régler l'affectation, la mesure d'utilisation du sol maximale, les distances à la limite et entre bâtiments, ainsi que les questions d'équipement des terrains.

³Ils peuvent incorporer des dispositions du même type que celles figurant à titre facultatif dans le règlement d'aménagement (article 59, alinéa 2).

⁴Les dérogations doivent respecter les objectifs et principes d'aménagement de ce plan et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir.

⁵Le plan spécial est composé des éléments contraignant suivants :

- a) le plan spécial ;
- b) le règlement du plan spécial.

Les parcelles 1448 et 1593 du cadastre des Geneveys-sur-Coffrane sont au bénéfice d'un plan spécial en vigueur. De manière résumée, il s'agit d'une planification de détail, autrement dit d'un projet taillé sur mesure pour une entreprise déterminée : le règlement qui l'accompagne complète sur certains points le règlement d'aménagement communal. Dès lors, s'en éloigner n'est pas possible, la loi cantonale en la matière ne prévoyant pas de dérogation à une planification de détail.

3.3. Perspectives

Dans le cadre des discussions tripartites entre l'entreprise, le Canton et la Commune, deux possibilités ont été posées en vue de répondre aux défis auxquels MOM Le Prélet SA doit faire face :

- 1) la suppression du plan spécial et l'intégration des parcelles concernées dans une zone d'activités économiques « lambda », ceci dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement local (PAL) de Val-de-Ruz ;
- 2) la modification du plan spécial.

La première solution n'est pas soutenable économiquement. En effet, bien que la Commune avance de manière attendue dans l'élaboration de son PAL, le calendrier envisagé depuis le début des travaux fait état du passage du plan au Conseil général en fin d'année 2023. En prenant en compte le traitement des oppositions, le Conseil communal imagine la sanction du plan par le Conseil d'État dans le courant de l'année 2025 au mieux.

La seconde solution est la plus intéressante car la plus rapide et la plus raisonnable. En effet, la procédure est ciblée sur un objet particulier, dure environ une année et n'est pas suspendue à l'approbation de la planification de l'ensemble du territoire. Le périmètre du plan spécial et les règles y relatives peuvent être maintenus dans le futur PAL.

Ainsi, c'est la seconde solution qui a été retenue pour permettre à MOM Le Prélet SA de se développer sur son site.



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

Au surplus, il y a lieu de relever que l'entreprise a choisi l'option du plan spécial équivalant à un permis de construire, comme le permet l'article 70a LCAT :

¹Le plan spécial ou une partie de celui-ci a valeur de permis de construire, en sanction préalable ou définitive, lorsqu'il est complété par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire.

²Le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire en sanction définitive lorsque le plan spécial vaut sanction préalable.

³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 4 ans dès la sanction du plan spécial équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

⁴Pendant l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées doivent être marquées sur le terrain par la pose de perches-gabarits ou par tout autre moyen adéquat conformément à la législation sur les constructions.

En l'occurrence, c'est la sanction préalable qui est choisie. En référence à l'article 38 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur les constructions (RELConstr.), la procédure de sanction préalable permet de liquider définitivement les questions de volumétrie, d'implantation, d'affectation et d'accès. Une fois les éventuelles oppositions traitées et le permis sanctionné avec le plan spécial, le requérant devra déposer une demande de sanction définitive, qui règlera les questions de détail comme l'esthétique et les matériaux utilisés, mais ne passera plus à l'enquête publique. Vu ce qui précède, la modification du plan spécial est accompagnée en parallèle d'une demande de permis de construire préalable. Le permis de construire est mis à l'enquête publique en même temps que la modification du plan spécial.

3.4. Détails techniques du projet

Le cœur du projet a été indiqué sous point 3.1, à savoir :

- le remplacement du bâtiment de l'ancienne école Rudolf Steiner par un nouveau volume formant le corps principal de l'entreprise ;
- la surélévation d'un étage de l'unité de production.

Les détails techniques du projet sont mentionnés dans le rapport sur l'aménagement (rapport « 47 OAT »⁴, annexé au présent rapport) faisant partie du dossier de modification du plan spécial ; dès lors, ils ne sont pas répétés ici.

⁴ Rapport établi conformément à l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire.



4. Procédure

4.1. Généralités

La procédure réglementaire d'adoption des plans est définie dans les articles 89 à 99 LCAT. En résumé, lorsque le dossier est préavisé favorablement par le département cantonal concerné, il est soumis au vote du Conseil général. En cas d'adoption, le plan est soumis au délai d'annonce d'un référendum (10 jours). Sans annonce de référendum, le dossier est mis ensuite à l'enquête publique durant 30 jours. Dans ce cas précis, la demande de permis de construire est également mise à l'enquête en parallèle de la modification du plan. Sans opposition, ou une fois celles-ci traitées, la modification du plan spécial est approuvée et sanctionnée par le Conseil d'État.

4.2. Modification du plan spécial valant sanction préalable

Le plan spécial est déterminé par un périmètre à l'intérieur duquel se trouvent des zones à prescriptions particulières : deux zones constructibles et trois aires non constructibles.

Les articles modifiés du règlement du plan spécial sont synthétisés comme suit, comparativement au règlement actuellement en vigueur :

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
Dispositions générales	
Art. 1 – Objet du plan spécial Le présent plan spécial a pour objectif de permettre l'extension de l'entreprise horlogère MOM Le Prélet, tout en garantissant son intégration dans le centre villageois.	<i>Inchangé</i>
Art. 2 – Périmètre du plan spécial 1. Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le présent règlement figure sur le plan d'implantation. 2. Il englobe les articles 1442 et 1593 du cadastre des Geneveys-sur-Coffrane.	1. <i>Inchangé</i> 2. <i>inchangé</i>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
<p>Art. 3 – Objectifs d’aménagement</p> <p>Le présent plan spécial a pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • gérer l’urbanisation à l’intérieur du périmètre du plan spécial ; • garantir une extension de qualité harmonieuse au regard des constructions existantes (bâtiment de l’ancienne école, extensions récentes de l’usine) ; • assurer l’insertion des bâtiments d’activités horlogères vis-à-vis du centre ancien de la localité ; • préserver le bâtiment de l’ancienne école ; • assurer une transition avec la zone agricole et les habitations situées au sud du périmètre ; • restructurer les espaces non bâtis au profit d’aménagements paysagers. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>inchangé</i> • abrogé • <i>inchangé</i> • abrogé • <i>inchangé</i> • <i>inchangé</i>
<p>Art. 4 – Contenu du plan spécial</p> <p>1. Le plan spécial comprend les documents à valeur prescriptive suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le plan d’implantation et les coupes à l’échelle 1:500, établis sur la base des données fournies par la mensuration officielle le 26 juin 2007 ; • le plan d’équipement à l’échelle 1:500 ; • le présent règlement. <p>2. Le plan spécial comprend aussi le document à valeur indicative suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un rapport d’aménagement (selon l’article 47 OAT). 	<p><i>Inchangé</i></p>
<p><i>Inexistant</i></p>	<p>Art. 4.1 – Contenu du plan spécial valant sanction préalable</p> <p>1. La modification partielle du plan spécial valant sanction préalable comprend les documents à valeur prescriptive suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le plan d’implantation et les coupes à l’échelle 1:500 ; • le plan d’équipement à l’échelle 1:500 ; • le présent règlement ; • le plan de situation du géomètre à l’échelle 1:500 ; • le dossier de plans et coupes de l’architecte à l’échelle 1:200.



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
	<p>(suite art. 4.1)</p> <p>2. La modification partielle du plan spécial valant sanction préalable comprend aussi le document à valeur indicative suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT.
<p>Art. 5 – Subdivision du plan spécial</p> <p>Le plan spécial est divisé en deux zones et trois aires :</p> <ul style="list-style-type: none"> la zone de constructions nouvelles pour bâtiments hauts ; la zone de constructions nouvelles pour bâtiments bas ; l'aire de circulation et de stationnement ; l'aire de verdure ; l'aire de verdure arborisée. 	<i>Inchangé</i>
<p>Art. 6 – Affectation</p> <p>L'ensemble du périmètre du plan spécial est réservé aux activités de micromécanique liées à l'horlogerie.</p>	<i>Inchangé</i>
<p>Art. 7 – Mesures d'utilisation du sol</p> <p>Le volume maximum des constructions ne doit pas dépasser 3.5 m³/m² de la surface totale du plan spécial.</p>	<p>Art. 7 - Indice de masse</p> <p>l'indice de masse maximum est de 4.5 m³/m² pour l'ensemble du périmètre du plan spécial.</p>
<p>Art. 8 – Taux d'occupation du sol</p> <p>Le taux d'occupation maximum pour l'ensemble du périmètre du plan spécial est de 62%.</p>	<p>Art. 8 – Indice d'occupation du sol</p> <p>L'indice d'occupation du sol maximum est de 61% pour l'ensemble du périmètre du plan spécial.</p>
<p>Art. 9 – Regroupement des parcelles</p> <p>Il est procédé au regroupement des droits à bâtir des parcelles 1442 et 1593 conformément à l'article 68 LCAT.</p>	<i>Inchangé</i>
<p>Art. 10 – Longueur des bâtiments</p> <p>L'article 59 alinéa 3 de la LCAT ne s'applique pas. Les autres règles du plan spécial se substituent.</p>	<i>Inchangé</i>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
<p>Art. 11 – Gabarits</p> <p>1. Les gabarits sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60° dans la direction générale Sud/Nord ou Ouest/Est ; • 75° dans les autres directions. <p>2. Ces gabarits ne s'appliquent pas dans le périmètre du plan spécial mais par rapport aux parcelles voisines et aux alignements en vigueur.</p>	<p><i>Abrogé</i></p>
<p>Art. 12 – Degré de sensibilité au bruit</p> <p>Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan spécial.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 13 – Accès et stationnement</p> <p>1. L'accès au plan spécial se fait par la route du Vanel.</p> <p>2. Le nombre de places de stationnement devra être déterminé sur la base du RELConstr. et des résultats du plan de mobilité prévu à l'article 35 du présent règlement.</p>	<p>1. <i>Inchangé</i></p> <p>2. <i>Inchangé</i></p>
Bâtiments existants (A, B, C)	
<p>Art. 14 – Architecture, esthétique</p> <p>Compte tenu du volume de l'extension envisagée et de son impact, une attention particulière doit être portée à l'architecture des constructions, aux couleurs et matériaux utilisés.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 15 – Transformation des bâtiments A, B et C</p> <p>1. Ces bâtiments bénéficient de la situation existante et peuvent être maintenus ou reconstruits, pour autant qu'ils s'intègrent dans la structure urbanistique, tant par leur volume que par leur implantation.</p> <p>2. Des agrandissements ne dépassant pas 20% des volumes hors terre existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sont autorisés. Leur volumétrie, leur architecture et la densité prévue doivent être respectées ainsi que le préavis de l'Office cantonal de la protection des monuments et sites.</p>	<p>Art. 15 – Démolition des bâtiments A, B et C</p> <p>1. Ces bâtiments doivent être démolis avec la réalisation de la zone de constructions nouvelles pour bâtiments hauts.</p> <p>2. <i>Abrogé</i></p>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
Zone de constructions nouvelles pour bâtiments hauts	
<p>Art. 16 – Bâtiment A</p> <p>1. Ce bâtiment est considéré comme typique ou pittoresque selon le plan de site communal.</p> <p>2. En cas de rénovation ou de reconstruction, les matériaux mis en œuvre, les crépis, les badigeons, les toitures, le type de fenêtres, le type de tuiles et de ferblanterie ainsi que le type de menuiserie seront adaptés à la tradition constructrice du village. Il en est de même de la couleur des façades qui s'harmonisera à celles des bâtiments voisins.</p> <p>3. Les niveaux existants sont maintenus.</p> <p>4. Le préavis de l'Office cantonal de la protection des monuments et des sites est requis pour tous travaux soumis à permis de construire concernant ce bâtiment.</p>	<p><i>Abrogé</i></p>
<p>Art. 17 – Destination</p> <p>Cette zone est destinée à l'implantation de bâtiments d'exploitation.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 18 – Hauteur des constructions</p> <p>1. L'altitude maximum des constructions est de 872 m.</p> <p>2. Les superstructures sont tolérées. Leurs surfaces ne doivent pas excéder 20% de la surface de la toiture. Elles seront implantées au minimum à 7 m. en retrait de chaque façade. Elles seront regroupées et intégrées dans un volume unitaire dont l'architecture sera harmonisée avec l'ensemble.</p>	<p>1. L'altitude maximum des constructions est de 872 m. et de 876 m., comme figuré sur le plan d'implantation.</p> <p>2. <i>Inchangé</i></p> <p>3. Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront implantés au minimum à 1.5 m. en retrait des façades.</p>
<p>Art. 19 – Toitures</p> <p>Les toitures sont plates.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
<p>Art. 20 – Solde</p> <p>Les portions de l'aire qui ne sont pas utilisées pour l'implantation de bâtiments et l'aménagement d'accès doivent être traitées selon les prescriptions de l'aire de verdure définies à l'article 28.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
Zone de constructions nouvelles pour bâtiments bas	
<p>Art. 21 – Destination</p> <p>Cette zone est destinée à l'implantation de parkings et de locaux non habitables en semi souterrain. Une extension du parking dans la zone de constructions nouvelles pour bâtiments hauts est autorisée.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 22 – Toitures</p> <p>La toiture est plate et pourra accueillir du stationnement de surface.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 23 – Aménagement du stationnement de surface</p> <p>L'organisation des cases de stationnement sur la toiture doit laisser la place à des aménagements paysagers de qualité de type végétation basse et/ou arbustive.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 24 – Hauteur des constructions</p> <p>Le fond fini de la construction ne doit pas dépasser la cote de 869 m., hormis les aménagements paysagers et de protection contre les chutes et les superstructures techniquement indispensables.</p>	<p>1. <i>Inchangé</i></p> <p>2. Des superstructures telles que des couverts pour escaliers ou rampes sont tolérées. Leur surface ne doit pas excéder 160 m², elles ne doivent pas dépasser la toiture de plus de 3 m. en hauteur et doivent être ouvertes au moins sur deux côtés.</p>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
<p>Art. 25 – Accès</p> <p>Un seul accès commun au stationnement de surface et semi souterrain est autorisé depuis la route du Vanel. Pour des raisons de sécurité, il est localisé le plus au nord possible du site. Il doit être aménagé conformément aux directives de la Commune et du service cantonal des ponts et chaussées.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 26 – Solde</p> <p>Les portions de l'aire qui ne sont pas utilisées pour l'implantation de bâtiments et l'aménagement d'accès doivent être traitées selon les prescriptions de l'aire de verdure définies à l'article 28.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>
Aire de circulation et de stationnement	
<p>Art. 27 – Destination</p> <p>1. L'aire de circulation et de stationnement est destinée aux accès véhicules et à l'aménagement d'au maximum 15 places de stationnement.</p> <p>2. L'emprise des accès véhicules et des places de stationnement est limitée au strict nécessaire et le solde non utilisé est végétalisé selon les prescriptions de l'aire de verdure définie à l'article 28. En effet, l'objectif consiste à concentrer le stationnement dans la zone de constructions nouvelles pour bâtiments bas et de permettre la restructuration des espaces de stationnement et d'accès actuels.</p>	<p>1. <i>Inchangé</i></p> <p>2. <i>Inchangé</i></p>
Aire de verdure	
<p>Art. 28 – Destination</p> <p>1. Cette aire est inconstructible. Elle est destinée à l'aménagement d'espaces végétalisés. Des espaces d'agrément de type terrasse en prolongement des locaux au rez-de-chaussée sont autorisés. Tous les aménagements devront être perméables.</p>	<p>1. Cette aire est inconstructible. Elle est destinée à l'aménagement d'espaces végétalisés. Des espaces d'agrément de type terrasse en prolongement des locaux au rez-de-chaussée sont autorisés. Tous les aménagements doivent être perméables.</p>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
<p>(suite art. 28)</p> <p>2. L'aménagement de cette aire est exécutée conformément aux principes du plan des aménagements extérieurs prévu à l'article 36 du présent règlement.</p>	<p>2. <i>Inchangé</i></p>
Aire de verdure arborisée	
<p>Art. 29 – Destination</p> <p>1. Cette aire est inconstructible. Elle est destinée à la réalisation d'un espace tampon arborisé dans la continuité de l'arborisation existante au sud-est de la parcelle 1593.</p> <p>2. Les plantations doivent être réalisées avec des espèces autochtones adaptées à la station. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Les prescriptions du plan d'aménagement extérieurs prévu à l'article 36 du présent règlement doivent être respectées.</p>	<p>1. <i>Inchangé</i></p> <p>2. <i>Inchangé</i></p>
Environnement	
<p>Art. 30 – Évacuation des eaux</p> <p>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.</p> <p>2. Les eaux pluviales et de drainage doivent être évacuées par infiltration selon les principes suivants (base légale : art. 7 de la loi sur les eaux et art. 3 de l'ordonnance fédérale (OEaux) ; norme SN 592'000) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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.). <p>3. Les dispositions du plan général d'évacuation des eaux (PGEE) doivent être prises en compte dans l'élaboration du plan d'équipement.</p>	<p>1. <i>Inchangé</i></p> <p>2. <i>Inchangé</i></p> <p>3. <i>Inchangé</i></p>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
Art. 31 – Déchets Le tri à la source des déchets est obligatoire.	<i>Inchangé</i>
Art. 32 – Radon La Commune est considérée comme région à risque moyen sur la base du cadastre cantonal. En fonction des conditions locales, des mesures particulières doivent éventuellement être prises afin de respecter l'ordonnance du 22 juin 1994 sur la radioprotection (ORaP).	La Commune est considérée comme région à risque moyen sur la base du cadastre cantonal. En fonction des conditions locales, des mesures particulières doivent éventuellement être prises afin de respecter l'ordonnance du 26 avril 2017 sur la radioprotection (ORaP).
Équipement	
Art. 33 – Qualification La parcelle est équipée. L'équipement à réaliser est qualifié de privé.	<i>Inchangé</i>
Art. 34 – Réseau techniques souterrains Le raccordement aux réseaux techniques souterrains est réalisé selon les principes indiqués sur le plan d'équipement et conformément aux directives de la commune des Geneveys-sur-Coffrane et des distributeurs.	Le raccordement aux réseaux techniques souterrains est réalisé selon les principes indiqués sur le plan d'équipement et conformément aux directives de la Commune de Val-de-Ruz et des distributeurs.
Autres disposition et dispositions finales	
Art. 35 – Plan de mobilité Un plan de mobilité doit être présenté lors de la demande de permis de construire.	<i>Inchangé</i>
Art. 36 – Plan des aménagements extérieurs Un plan des aménagements extérieurs doit être soumis aux autorités communales lors de la demande de permis de construire. Il définit le concept d'ensemble et les aménagements de détail pour les espaces extérieurs et le stationnement extérieur.	<i>Inchangé</i>



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

RÈGLEMENT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	RÈGLEMENT MODIFIÉ
<p>Art. 37 – Dispositions finales</p> <p>Le Conseil communal est chargé de la mise en application de ce règlement, après expiration du délai référendaire, mise à l'enquête publique et sanction des plans et du présent règlement par le Conseil d'État.</p>	<p><i>Inchangé</i></p>

De manière résumée, le règlement du plan spécial tel qu'envisagé impacte le plan d'implantation de la manière suivante (cf. figure 2) :

 **Aire de circulation et de stationnement** : celle-ci est diminuée au nord-ouest au profit de la zone de constructions nouvelles pour bâtiments bas  ; à l'est, elle est répartie de manière différente afin de permettre de circuler au pied du nouveau bâtiment.

 **Zone de constructions nouvelles pour bâtiments hauts** : son emprise est augmentée et englobe désormais la majorité du bâtiment de l'ancienne école 



Figure 2 : Plan d'implantation, avant et après la modification du plan spécial « MOM Le Prélet » (source : Urbaplan, août 2022)



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

4.3. Préavis de synthèse du service de l'aménagement du territoire

Le dossier relatif à la modification du plan spécial « MOM Le Prélet », valant sanction préalable, est parvenu au service de l'aménagement du territoire le 13 octobre 2022. Les documents le composant ont été transmis aux services et offices suivants : énergie et environnement ; faune, forêt et nature ; patrimoine et archéologie ; ponts et chaussées ; transports ; économie ; mensuration officielle ; ECAP ; Pro Infirmis ; relations et conditions de travail ; consommation et affaires vétérinaires. Le préavis de synthèse a été rendu en date du 14 avril 2023. Hormis des remarques visant à compléter le dossier sur certains aspects, le service de l'aménagement du territoire (SAT) **préavise favorablement** le plan spécial « MOM Le Prélet », valant sanction préalable.

4.4. Consultation de la Commission du développement territorial et durable (CDTD)

Les membres de la CDTD ont été consultés à deux reprises :

- la première fois en date du 26 septembre 2022 afin de prendre connaissance des documents déposés ;
- la seconde fois en date du 22 mai 2023 pour prendre connaissance du préavis de synthèse du SAT et du projet de rapport du Conseil communal au Conseil général.

À l'issue des deux séances, la modification du plan spécial « MOM Le Prélet », valant sanction préalable, est préavisé favorablement, à l'unanimité.

4.5. Information à la population

L'information publique a eu lieu le 14 mars 2023 en début de soirée, dans les locaux de MOM Le Prélet SA. À cette occasion, 11 personnes se sont déplacées pour prendre connaissance du projet. Le procès-verbal de cette séance est annexé au rapport 47 OAT.

4.6. Calendrier

La planification procédurale a été établie comme suit :

- | | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| • séance d'information publique | 14 mars 2023 |
| • retour du préavis de synthèse | 14 avril 2023 |
| • approbation du chef du DDTE | début juin 2023 |
| • séance du Conseil général | 19 juin 2023 |
| • délai référendaire (10 jours sans annonce préalable) | du 23 juin au 3 juillet 2023 |
| • enquête publique | du 7 juillet au 25 août 2023 ⁵ |
| • traitement des éventuelles oppositions | pour mémoire |
| • sanction du Conseil d'État (sous réserve d'oppositions) | pour mémoire |

⁵ Article 34, alinéa 4 LConstr. : toute demande publiée dans la Feuille officielle entre le 7 et le 25 juillet échoit le 25 août.



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

5. Coûts

Cette modification découlant de l'initiative d'une entreprise, cette dernière prend directement à sa charge les coûts y relatifs. Pour la suite, il y a lieu de relever que l'équipement complémentaire éventuel à installer est entièrement privé et n'impacte pas les comptes communaux.

6. Impact sur le personnel communal

Le présent projet n'engendre aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal. Les travaux de coordination reviennent à l'unité administrative du développement territorial et économique ; les heures de travail relatives à cette modification du plan spécial « MOM Le Prélet » sont absorbées dans le cadre des heures de travail ordinaires.

7. Vote à la majorité simple du Conseil général

L'arrêté à adopter ne demande aucun engagement financier de la part de la Commune, ne rentrant ainsi pas dans les critères fixés par l'article 5.13 du règlement sur les finances, du 2 mai 2022. Par conséquent, le vote à la majorité simple est requis.

8. Conclusion

En permettant à l'entreprise MOM Le Prélet SA d'utiliser son terrain de manière plus efficiente, la Commune répond aux objectifs fixés dans le PDR. En arrière-plan, il s'agit également de rééquilibrer le rapport entre le nombre d'emplois et d'habitants ; ainsi, la modification du plan spécial y relatif est une opération gagnant-gagnant tant pour l'entreprise concernée que pour la Commune et la Région. C'est donc naturellement que le Conseil communal soutient pleinement cette opération.

Pour les raisons qui précèdent, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et d'adopter le projet d'arrêté qui l'accompagne.

Veuillez croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 31 mai 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
J.-C. Brechbühler P. Godat



9. Projet d'arrêté



Commune de
Val-de-Ruz

Arrêté du Conseil général relatif à la modification partielle du plan spécial « MOM Le Prélet », valant sanction préalable

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

vu le rapport du Conseil communal du 31 mai 2023 ;

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 **XX.XX.2023** ;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Objet

Article premier :

Le plan spécial « MOM Le Prélet », sanctionné par le Conseil d'État le 25 mars 2009, est partiellement modifié par le plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet ».

Modifications

Art. 2 :

Le règlement du plan spécial est modifié comme suit :

Art. 3 (modifié) :

Le présent plan spécial a pour but de :

- gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre du plan spécial ;
- *Abrogé*
- Assurer l'insertion des bâtiments d'activités horlogères vis-à-vis du centre ancien de la localité ;
- *Abrogé*
- assurer une transition avec la zone agricole et les habitations situées au sud du périmètre ;
- restructurer les espaces non bâtis au profit d'aménagements paysager.

Art. 4.1 - Contenu du plan spécial valant sanction préalable (nouveau) :

¹ La modification partielle du plan spécial valant sanction préalable comprend les documents à valeur prescriptive suivants :

- le plan d'implantation et les coupes à l'échelle 1:500 ;
- le plan d'équipement à l'échelle 1:500 ;
- le présent règlement ;
- le plan de situation du géomètre à l'échelle 1:500



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

- le dossier de plans et coupes de l'architecte à l'échelle 1:200.

² La modification partielle du plan spécial valant sanction préalable comprend aussi le document à valeur indicative suivant :

- le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT.

Art. 7 (modifié) :

L'indice de masse maximum est de 4.5 m³/m² pour l'ensemble du périmètre du plan spécial.

Art. 8 (modifié) :

L'indice d'occupation du sol maximum est de 61% pour l'ensemble du périmètre du plan spécial

Art. 11 : Abrogé

2. BÂTIMENTS EXISTANTS (A, B, C)

Art. 15 – démolition des bâtiments A, B et C (al.1 modifié et 2 abrogé) :

¹ Ces bâtiments doivent être démolis avec la réalisation de la zone de constructions nouvelles pour bâtiments hauts.

² Abrogé

Art. 16 : Abrogé

3. ZONE DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES POUR BÂTIMENTS HAUTS

Art. 18 (al. 1 modifié et 3 nouveau) :

¹ L'altitude maximum des constructions est de 872 m. et de 876 m., comme figuré sur le plan d'implantation.

² Inchangé

³ Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront implantés au minimum à 1,5 m. en retrait des façades.

4. ZONE DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES POUR BÂTIMENTS BAS

Art. 24 (al. 2 nouveau) :

¹ Inchangé

² Des superstructures telles que des couverts pour escaliers ou rampes sont tolérées. Leur surface ne doit pas excéder 160 m², elles ne doivent pas dépasser la toiture de plus de 3 m. en hauteur et doivent être ouverte au moins sur deux côtés.



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

6. AIRE DE VERDURE

Art. 28 (al. 1 modifié) :

¹ Cette aire est inconstructible. Elle est destinée à l'aménagement d'espaces végétalisés. Des espaces d'agrément de type terrasse en prolongement des locaux au rez-de-chaussée sont autorisés. Tous les aménagements doivent être perméables.

² *Inchangé*

8. ENVIRONNEMENT

Art. 32 (modifié) :

La Commune est considérée comme région à risque moyen sur la base du cadastre cantonal. En fonction des conditions locales, des mesures particulières doivent éventuellement être prises afin de respecter l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP).

9. ÉQUIPEMENT

Art. 34 (modifié) :

Le raccordement aux réseaux techniques souterrains est réalisé selon les principes indiqués sur le plan d'équipement et conformément aux directives de la Commune de Val-de-Ruz et des distributeurs.

Approbation et
entrée en
vigueur

Art. 3 :

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le **XX.XX.2023**, est soumis au référendum facultatif.

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

Val-de-Ruz, le 19 juin 2023

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
La ou le président La ou le secrétaire



Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Rapport au Conseil général

10. Annexes

- Rapport 47 OAT relatif à la modification partielle du plan spécial « MOM Le Prélet », valant sanction préalable
- Plan d'implantation portant modification du plan spécial « MOM Le Prélet »
- Plan de situation de l'ingénieur géomètre pour la demande de permis de construire en sanction préalable
- Dossier de plans relatif à la demande de permis de construire en sanction préalable

COMMUNE DE VAL-DE-RUZ, CADASTRE DES GENEVEYS-SUR-COFFRANE

Propriété de MOM LE PRELET SA

Mensuration numérique MO93 **Plan 109**

Etabli sur la base des données de la mensuration officielle en travail du 16 juin 2022, juridiquement pas en vigueur

Echelle 1:500

Réf. SGRF : 20220616_22691

Réf. MAP Géo. : 2062_15a

Auvernier, le 11 mai 2023

L'ingénieur-géomètre breveté : Yannick Peter



www.mapgeo.ch

Géomatique SA

CH-2012 Auvernier
032 732 24 70

Biens-fonds n° **1442** et **1593**

Surface RF 3'855 m² 3'043 m²

Restriction du droit à bâtir (publique) : néant

Voir l'extrait du Registre Foncier (RF) pour le détail des désignations, des servitudes et des mentions de droit public.

Coordonnées : **2'555'449 1'207'667**

Altitude de référence sur PFP3 n°5230 : **868.25 m**

Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet SA"

Propriétaires voisins :

- 625 Copropriété composée par les parts :
C1880 PERRET ISHIGURO Jeanne
C1881 PERRET Camille Andrée
C1882 PERRET Benjamin
- 696 Copropriété composée par les parts :
C1868 PERRET ISHIGURO Jeanne
C1869 PERRET Camille Andrée
C1870 PERRET Benjamin
- 858 Copropriété composée par les parts :
C1877 PERRET ISHIGURO Jeanne
C1878 PERRET Camille Andrée
C1879 PERRET Benjamin
- 859 Copropriété composée par les parts :
C1865 PERRET ISHIGURO Jeanne
C1866 PERRET Camille Andrée
C1867 PERRET Benjamin
- 1437 BRAUEN Olivier André (1/2) et BRAUEN Jacques Alexandre (1/2)
- 1438 SI ALLALIN SA
- 1444 HALDENWANG Micaël Christian
- 1592 VON ALLMEN Gilles
- 1987 D'IGNOTI Manuela
- 2608 projet 1986 vigueur PPE, composé par les parts :
2224/A D'IGNOTI Manuela et 2225/B ANGERETTI Sandra
- 2609 projet 1986 vigueur PPE, composé par les parts :
2224/A D'IGNOTI Manuela et 2225/B ANGERETTI Sandra

Légende :

- périmètre concerné
- Limite de zone
- 1 place de parc
- arbre existant
- arbre à abattre

Distances légales :

Distance à l'axe de la route ou alignement :

18.09.2019

Périmètre d'évolution selon PS "MOM Le Prélet" en cours de modification :

——— Zone de construction nouvelles pour bâtiments hauts
——— Zone de construction nouvelles pour bâtiments bas

Forêt : **néant**
Délimitation de la limite de la forêt par rapport à la zone à bâtir

Zone viticole : **néant**

Vigne isolée : **néant**

Cours d'eau : **néant**

Zone d'affectation : **Plan spécial "MOM le Prélet"**

Evaluation selon recensement architectural : **5**

Secteur de protection des eaux : **Ao et Au**

Zone de protection des eaux : **néant**

Degré de sensibilité au bruit : **III**

Date : _____

Le(s) propriétaire(s) : _____

Date : _____

Le(s) requérant(s) : _____

Plan approuvé

voir lettre du service de l'aménagement du territoire

Plan sanctionné par le conseil communal le





Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet" PLAN D'EQUIPEMENT



ECHELLE 1:500
0 25m

1. Auteur du plan **2. Signature**

urbaplan
rue saint-maurice 13 - cp 3211
2001 neuchâtel

N. Lavel

Neuchâtel, le 15 mai 2023

Au nom du Conseil communal,

Le Président Le Chancelier

Val-de-Ruz, le _____

3. Préavis

Le/La conseiller/ère d'Etat cheffe du Département du développement territorial et de l'environnement,

Neuchâtel, le _____

4. Adoption

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil Général,

Le/La Président(e) Le/La Secrétaire

Val-de-Ruz, le _____

5. Mise à l'enquête publique

du _____ au _____
Au nom du Conseil communal,

Le Président Le Chancelier

Val-de-Ruz, le _____

6. Approbation

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère)

Neuchâtel, le _____

7. Sanction

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e)

Neuchâtel, le _____

Le/La Chancelier(ère)

Mai 2023

22098-Plan Equipement-500-sde-230515.indd



LÉGENDE

	équipement existant	équipement à supprimer	équipement privé à réaliser
ELECTRICITE			
EAUX CLAIRES			
EAUX USEES			
EAU POTABLE			
EAU INDUSTRIELLE			
GAZ			

- A TITRE INDICATIF**
- Périmètre du plan spécial
 - Périmètre d'évolution des constructions
 - Bâtiments existants (A, B, C)
 - Bâtiment protégé
 - Bâtiments existants hors périmètre PS

Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet" PLAN D'IMPLANTATION

ECHELLE 1:500
0 25m



1. Auteur du plan



Neuchâtel, le 15 mai 2023

2. Signature

Au nom du Conseil communal,

Le Président _____ Le Chancelier _____

Val-de-Ruz, le _____

3. Préavis

Le/La conseiller(e) d'Etat chef(fe) du Département du développement territorial et de l'environnement,

Neuchâtel, le _____

4. Adoption

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil Général,

Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____

Val-de-Ruz, le _____

5. Mise à l'enquête publique

du _____ au _____
Au nom du Conseil communal,

Le Président _____ Le Chancelier _____

Val-de-Ruz, le _____

6. Approbation

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e) _____ Le/La Chancelier(e) _____

Neuchâtel, le _____

7. Sanction

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e) _____

Le/La Chancelier(e) _____

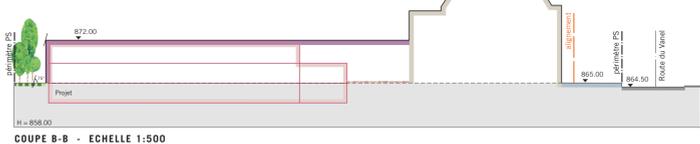
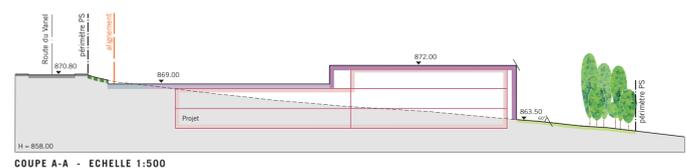
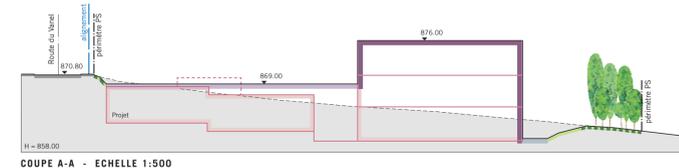
Mai 2023

22078 Plan d'implantation 500.ods 230515.ai

urbaplan

LÉGENDE

- A TITRE PRESCRIPTIF**
- Périmètre de la modification partielle du plan spécial
 - Alignement
 - Zone de constructions nouvelles pour bâtiments hauts
 - Zone de constructions nouvelles pour bâtiments bas
 - Aire de circulation et de stationnement
 - Aire de verdure
 - Aire de verdure arborisée
 - Bâtiments A, B, C
 - Bâtiment protégé
 - altitude maximum
- A TITRE INDICATIF**
- Périmètre du plan spécial
 - Bâtiments existants hors périmètre PS
 - Alignement sanctionné
 - Bâtiment projeté
 - Bâtiment projeté en coupe





PLAN DE TOITURE - 1/200

Commune de Val-de-Ruz
Village de Les Geneveys-sur-Coffrane

Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet SA"

PLAN DE TOITURE - ECHELLE 1/200



<p>1. Auteur du plan</p> <p>STÄHELIN PARTNER RUE DE LA JEUNESSE 2 CH-2800 DELEMONT</p> <p>Delémont, le 8 mai 2023</p> <p>3. Préavis Le/La conseiller(ère) d'Etat cheffe du Département du développement territorial et de l'environnement,</p> <p>Neuchâtel, le _____</p> <p>5. Mise à l'enquête publique du _____ au _____ Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____ Val-de-Ruz, le _____</p> <p>7. Sanction Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Chancelier(ère) _____ Neuchâtel, le _____</p>	<p>2. Signature Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____ Val-de-Ruz, le _____</p> <p>4. Adoption Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____ Val-de-Ruz, le _____</p> <p>6. Approbation Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Chancelier(ère) _____ Neuchâtel, le _____</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

08 mai 2023





PLAN NIVEAU 1 - 1/200

Commune de Val-de-Ruz
Village de Les Geneveys-sur-Coffrane

Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet SA"

PLAN NIVEAU 1- ECHELLE 1/200



<p>1. Auteur du plan</p> <p>STÄHELIN PARTNER RUE DE LA JEUNESSE 2 CH-2800 DELEMONT</p> <p>Delemont, le 8 mai 2023</p>	<p>2. Signature</p> <p>Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Présidente(s) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>3. Préavis</p> <p>Le/La conseiller(ère) d'Etat cheffe du Département du développement territorial et de l'environnement,</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>	<p>4. Adoption</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général,</p> <p>Le/La Présidente(s) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>5. Mise à l'enquête publique</p> <p>du _____ au _____ Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Présidente(s) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>	<p>6. Approbation</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Présidente(s) _____ Le/La Chancelier(ère) _____</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>
<p>7. Sanction</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Présidente(s) _____</p>	<p>Neuchâtel, le _____</p> <p>Le/La Chancelier(ère) _____</p>

08 mai 2023





PLAN NIVEAU 0 - 1/200

Commune de Val-de-Ruz
Village de Les Geneveys-sur-Coffrane

Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet SA"

PLAN NIVEAU 0- ECHELLE 1/200

0 25 m

<p>1. Auteur du plan</p> <p> STÄHELIN PARTNER RUE DE LA JEUNESSE 2 CH-2800 DELEMONT</p> <p>Delemont, le 8 mai 2023</p> <p>3. Préavis</p> <p>Le/La conseiller(ère) d'Etat cheffe du Département du développement territorial et de l'environnement,</p> <p>Neuchâtel, le _____</p> <p>5. Mise à l'enquête publique</p> <p>du _____ au _____ Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____ Val-de-Ruz, le _____</p> <p>7. Sanction</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Chancelier(ère) _____</p>	<p>2. Signature</p> <p>Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____ Val-de-Ruz, le _____</p> <p>4. Adoption</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____ Val-de-Ruz, le _____</p> <p>6. Approbation</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Chancelier(ère) _____ Neuchâtel, le _____</p> <p>Neuchâtel, le _____ Le/La Chancelier(ère) _____</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

08 mai 2023

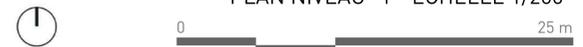


PLAN NIVEAU -1 - 1/200

Commune de Val-de-Ruz
Village de Les Geneveys-sur-Coffrane

Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet SA"

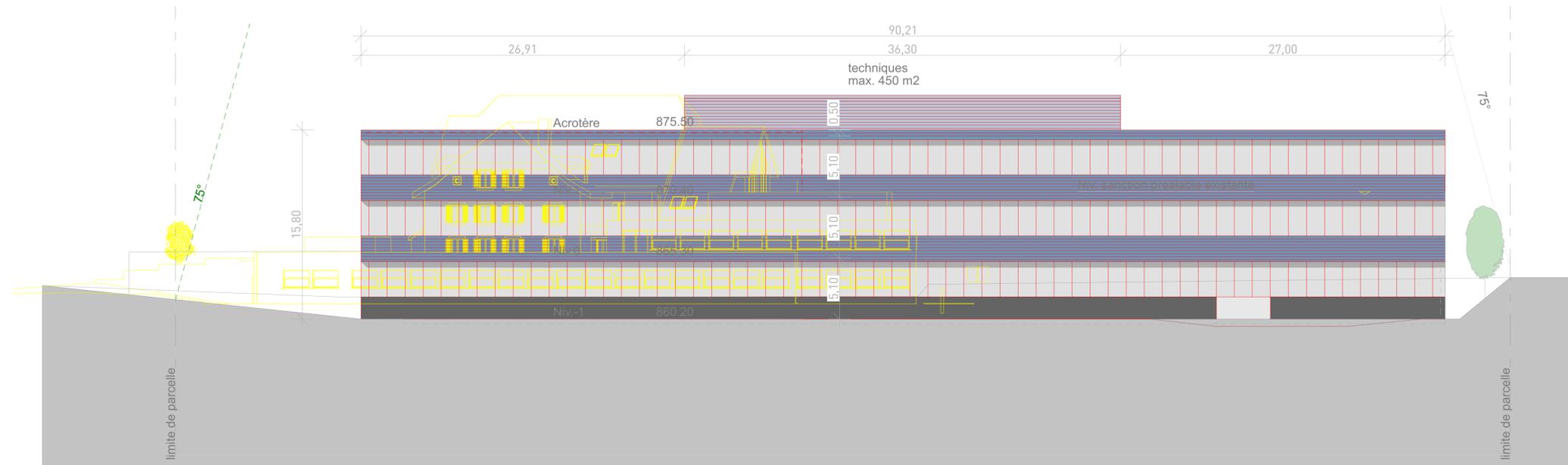
PLAN NIVEAU -1 - ECHELLE 1/200



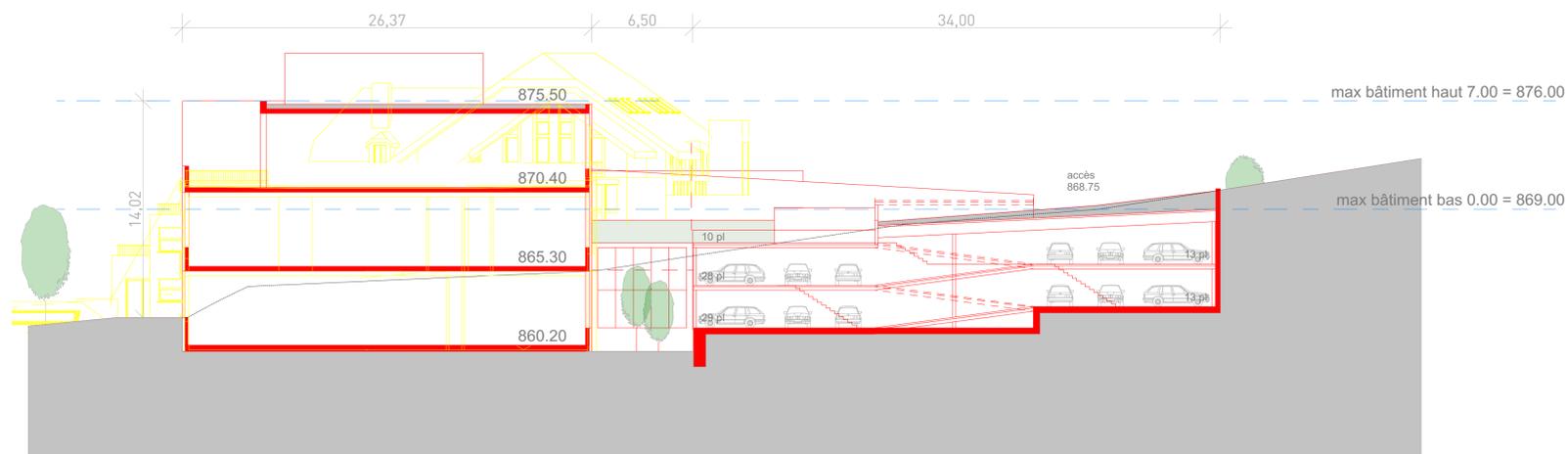
<p>1. Auteur du plan</p> <p>STÄHELIN PARTNER RUE DE LA JEUNESSE 2 CH-2800 DELEMONT</p> <p>Delemont, le 8 mai 2023</p>	<p>2. Signature</p> <p>Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>3. Préavis</p> <p>Le/La conseillère/rère d'Etat cheffe du Département du développement territorial et de l'environnement,</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>	<p>4. Adoption</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>5. Mise à l'enquête publique</p> <p>du _____ au _____ Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>	<p>6. Approbation</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Chancelier(ère) _____</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>
<p>7. Sanction</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____</p>	<p>Neuchâtel, le _____ Le/La Chancelier(ère) _____</p>

08 mai 2023





ELEVATION EST - 1/200



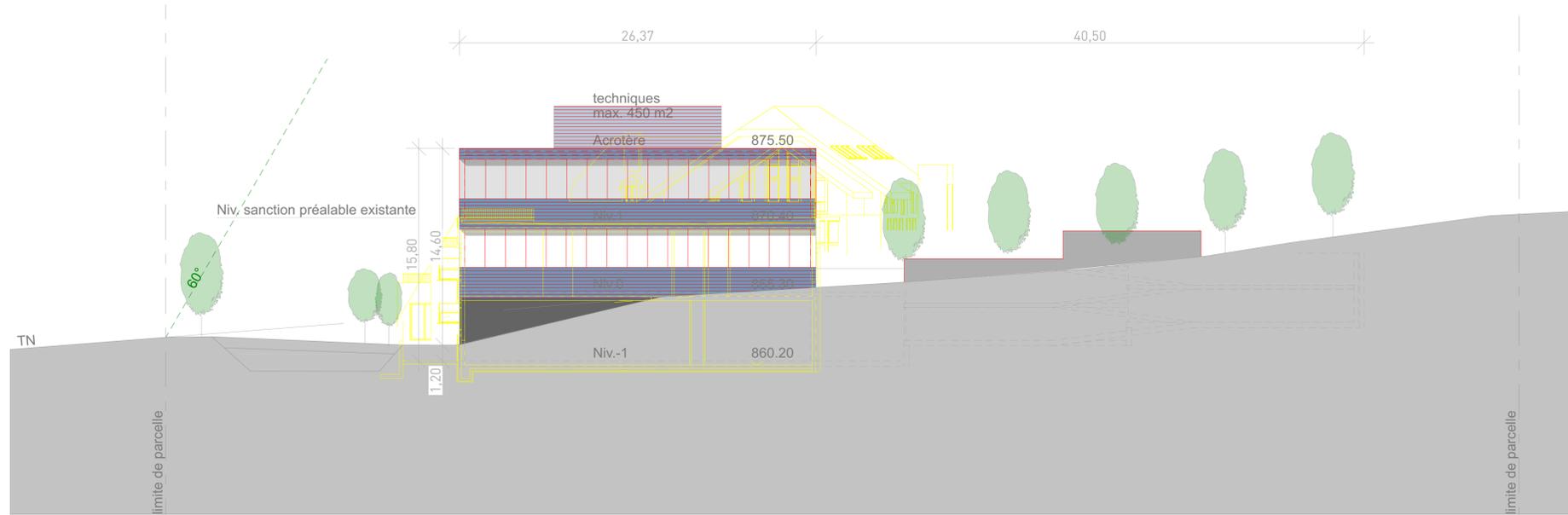
COUPE B - 1/200

**Modification partielle du plan spécial
valant sanction préalable "MOM Le Prélet SA"**

COUPE B ET ELEVATION EST- ECHELLE 1/200



<p>1. Auteur du plan</p> <p>STÄHELIN PARTNER RUE DE LA JEUNESSE 2 CH-2800 DELEMONT</p> <p>Delémont, le 8 mai 2023</p>	<p>2. Signature</p> <p>Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>3. Préavis</p> <p>Le/La conseiller(ère) d'Etat cheffe du Département du développement territorial et de l'environnement,</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>	<p>4. Adoption</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>5. Mise à l'enquête publique</p> <p>du _____ au _____ Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>	<p>6. Approbation</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Chancelier(ère) _____</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>
<p>7. Sanction</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____</p>	<p>Neuchâtel, le _____</p> <p>Le/La Chancelier(ère) _____</p>



ELEVATION NORD - 1/200



ELEVATION SUD - 1/200

Commune de Val-de-Ruz
Village de Les Geneveys-sur-Coffrane

Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet SA"

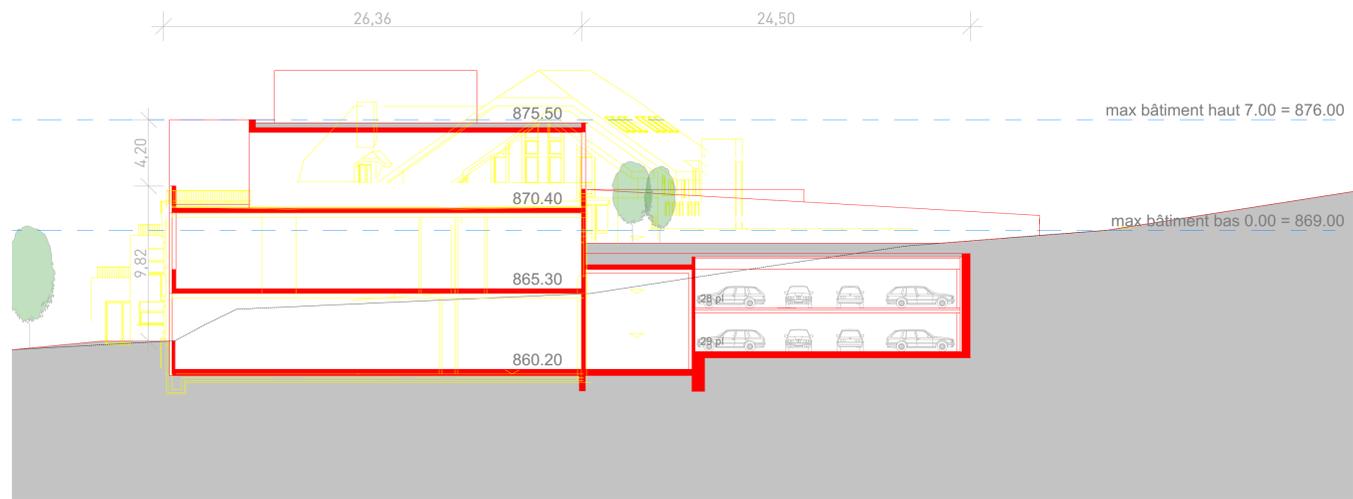
ELEVATIONS NORD ET SUD - ECHELLE 1/200

1

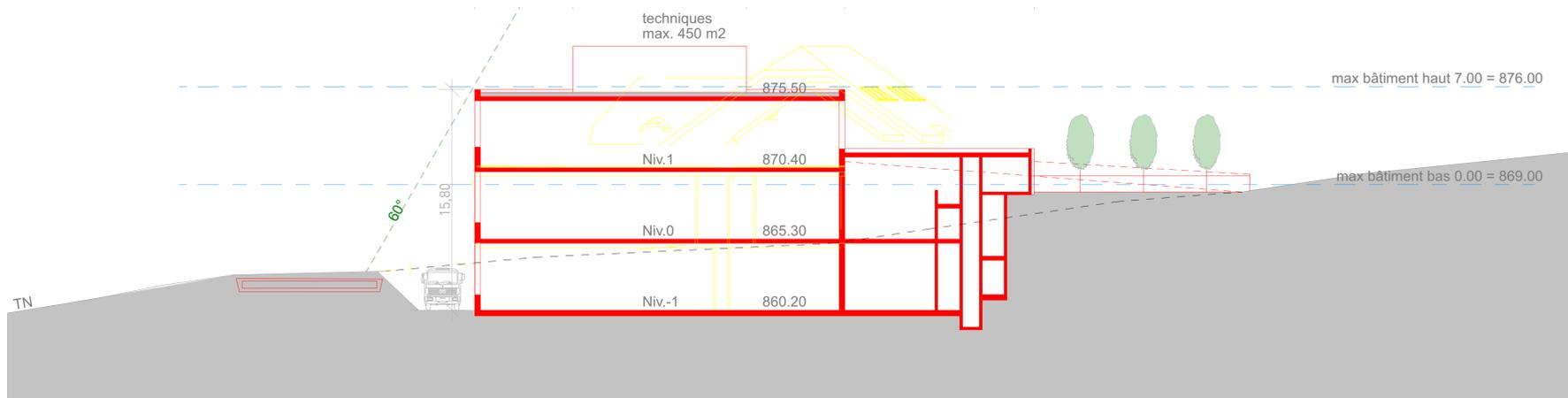
25 m

<p>1. Auteur du plan</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> STÄHELIN PARTNER RUE DE LA JEUNESSE 2 CH-2800 DELEMONT <i>Stähelin</i> </div> <p>Delemont, le 8 mai 2023</p>	<p>2. Signature</p> <p>Au nom du Conseil communal,</p> <p>_____ Le/La Président(e) Le/La Secrétaire</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>3. Préavis</p> <p>Le/La conseiller(ère) d'Etat chef(fe) du Département du développement territorial et de l'environnement,</p> <p>_____ Neuchâtel, le _____</p>	<p>4. Adoption</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général,</p> <p>_____ Le/La Président(e) Le/La Secrétaire</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>5. Mise à l'enquête publique</p> <p>du _____ au _____ Au nom du Conseil communal,</p> <p>_____ Le/La Président(e) Le/La Secrétaire</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>	<p>6. Approbation</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>_____ Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère)</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>
<p>7. Sanction</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>_____ Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère)</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>	

08 mai 2023



COUPE A - 1/200

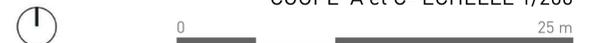


COUPE C - 1/200

Commune de Val-de-Ruz
Village de Les Geneveys-sur-Coffrane

Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable "MOM Le Prélet SA"

COUPE A et C- ECHELLE 1/200



<p>1. Auteur du plan</p> <p>STÄHELIN PARTNER RUE DE LA JEUNESSE 2 CH-2800 DELEMONT</p> <p>Delemont, le 8 mai 2023</p>	<p>2. Signature</p> <p>Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>3. Préavis</p> <p>Le/La conseillerière d'Etat cheffe du Département du développement territorial et de l'environnement,</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>	<p>4. Adoption</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil Général,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>
<p>5. Mise à l'enquête publique</p> <p>du _____ au _____ Au nom du Conseil communal,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____</p> <p>Val-de-Ruz, le _____</p>	<p>6. Approbation</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____ Le/La Chancelier(ère) _____</p> <p>Neuchâtel, le _____</p>
<p>7. Sanction</p> <p>Par arrêté de ce jour, Au nom du Conseil d'Etat,</p> <p>Le/La Président(e) _____</p>	<p>Neuchâtel, le _____</p> <p>Le/La Chancelier(ère) _____</p>

08 mai 2023





Modification partielle du plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet »

Arrêté portant modification du plan spécial et de son règlement

1. Auteur du règlement

urbaplan
rue saint-maurice 13 - cp 3211
2001 neuchâtel

Neuchâtel, le 15 mai 2023

2. Signature

Au nom du Conseil communal,

Le Président

Le Chancelier

Val-de-Ruz, le _____

3. Préavis

Le/La Conseiller(ère) d'Etat, chef(fe) du Département du
développement territorial et de l'environnement,

Neuchâtel, le _____

4. Adoption

Par arrêté de ce jour,

Au nom du Conseil Général,

Le/La Président(e)

Le/La Secrétaire

Val-de-Ruz, le _____

5. Mise à l'enquête publique

du _____ au _____

Au nom du Conseil communal,

Le Président

Le Chancelier

Val-de-Ruz, le _____

6. Approbation

Par arrêté de ce jour,

Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e)

Le/La Chancelier(ère)

Neuchâtel, le _____

7. Sanction

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e)

Neuchâtel, le _____

Le/La Chancelier(ère)

PILOTE

urbaplan

Philippe Gossin

**AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

Urbaplan

Philippe Gossin / Norbert Jouval

rue saint-maurice 13

cp 3211 – 2001 neuchâtel

tél. +41 58 817 01 10

www.urbaplan.ch

certifié iso 9001:2015

Arrêté portant modification du plan spécial « MOM Le Prélet » et de son règlement

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

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

Sur proposition du Conseil communal,

Arrête :

Article premier

- ¹ Le plan spécial « MOM Le Prélet », sanctionné par le Conseil d'Etat le 25 mars 2009, est partiellement modifié par le plan spécial valant sanction préalable « MOM Le Prélet ».

Article 2

Le règlement du plan spécial est modifié comme suit :

1. DISPOSITIONS GENERALES

Art. 3 : (modifié)

Le présent plan spécial a pour but de :

- > gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre du plan spécial ;
- > *Abrogé*
- > assurer l'insertion des bâtiments d'activités horlogères vis-à-vis du centre ancien de la localité ;
- > *Abrogé*
- > assurer une transition avec la zone agricole et les habitations situées au sud du périmètre ;
- > restructurer les espaces non bâtis au profit d'aménagements paysagers.

Art. 4.1 : Contenu du plan spécial valant sanction préalable (nouveau)

- ¹ La modification partielle du plan spécial valant sanction préalable comprend les documents à valeur prescriptive suivants :
- > le plan d'implantation et les coupes à l'échelle 1 :500 ;
 - > le plan d'équipement à l'échelle 1 :500 ;
 - > le présent règlement ;
 - > le plan de situation du géomètre à l'échelle 1 :500 ;
 - > le dossier de plans et coupes de l'architecte à l'échelle 1 :200.
- ² La modification partielle du plan spécial valant sanction préalable comprend aussi le document à valeur indicative suivant :
- > le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

Art. 7 : Indice de masse (modifié)

L'indice de masse maximum est de 4.5 m³/m² pour l'ensemble du périmètre du plan spécial.

Art. 8 : Indice d'occupation du sol (modifié)

L'indice d'occupation du sol maximum est de 61% pour l'ensemble du périmètre du plan spécial.

Art. 11 : Abrogé

2. BÂTIMENTS EXISTANTS (A, B, C)

Art. 15 : Démolition des bâtiments A, B et C, al. 1 (modifié) et 2 (abrogé)

- ¹ Ces bâtiments doivent être démolis avec la réalisation de la zone de constructions nouvelles pour bâtiments hauts.
- ² Abrogé

Art. 16 : Abrogé

3. ZONE DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES POUR BÂTIMENTS HAUTS

Art. 18, al. 1 (modifié) et 3 (nouveau)

- ¹ L'altitude maximum des constructions est de 872.00 m et de 876.00 m, comme figuré sur le plan d'implantation.
- ² *Inchangé*
- ³ Les panneaux photovoltaïques et thermiques sont implantés au minimum à 1.5 m en retrait des façades.

4. ZONE DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES POUR BÂTIMENTS BAS

Art. 24, al. 2 (nouveau)

- ¹ *Inchangé*
- ² Des superstructures telles que des couverts pour escaliers ou rampes sont tolérées. Leur surface ne doit pas excéder 160 m², elles ne doivent pas dépasser la toiture de plus de 3 m en hauteur et doivent être ouvertes au moins sur 2 côtés.

6. AIRE DE VERDURE

Art. 28, al. 1 (modifié)

- ¹ Cette aire est inconstructible. Elle est destinée à l'aménagement d'espaces végétalisés. Des espaces d'agrément de type terrasse en prolongement des locaux au rez-de-chaussée sont autorisés. Tous les aménagements doivent être perméables.
- ² *Inchangé*

8. ENVIRONNEMENT

Art. 32 : (modifié)

La commune est considérée comme région à risque moyen sur la base du cadastre cantonal. En fonction des conditions locales, des mesures particulières doivent éventuellement être prises afin de respecter l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP).

9. EQUIPEMENT

Art. 34 : (modifié)

Le raccordement aux réseaux techniques souterrains est réalisé selon les principes indiqués sur le plan d'équipement et conformément aux directives de la Commune de Val-de-Ruz et des distributeurs.

Article 3

- ¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le, est soumis au référendum facultatif.
- ² Il 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/La président/e

Le/La secrétaire

Val-de-Ruz, le