



Commune de Thielle-Wavre

Plan de quartier  
Au lieu-dit «Derrière-le-Château» à Thielle

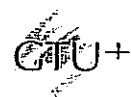
---

## CAHIER DES CHARGES

---



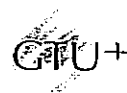
Edition 3, novembre 2007



## Table des matières

---

1.	INTRODUCTION	3
2.	BUTS DU CAHIER DES CHARGES	3
3.	PROBLEMATIQUES GENERALES	4
4.	PRESENTATION DU SITE	4
5.	REGLEMENTATION ET CONTRAINTES	7
5.1	Règlement d'aménagement	7
5.2	Autres contraintes	8
6.	THEMES A TRAITER DANS LE PLAN DE QUARTIER	8
7.	DOSSIER DU PLAN DE QUARTIER	12
8.	ORGANISATION DU PROJET	12
9.	INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION	12
10.	PROCEDURE LEGALE	13



## 1. INTRODUCTION

Les autorités communales de Thielle-Wavre ont lancé le processus de modification partielle du plan d'aménagement au lieu-dit «Derrière-le-Château» à Thielle pour permettre la construction de maisons d'habitation sur un grand terrain de plus de 20'000 m<sup>2</sup>.

En zone d'utilisation différée dans le plan d'aménagement local, la parcelle concernée, propriété de la commune de Thielle-Wavre, est affectée pour la plus grande partie en zone d'habitation à faible densité (ZHFD) mais également en zone de protection communale (ZP2-2) le long du canal de la Thielle et en zone d'utilité publique (ZUP-3) dans l'angle sud.

L'ensemble du secteur, soit toute la parcelle no 976, est par ailleurs soumise à **plan de quartier** obligatoire afin de garantir une planification maîtrisée et une urbanisation de qualité dans un site sensible et très visible depuis les abords.

Conformément au nouveau guide du plan de quartier et aux directives du service de l'aménagement du territoire, **un cahier des charges** est nécessaire avant l'élaboration d'un projet de plan de quartier pour préciser les contraintes légales liées au site ainsi que les exigences communales et cantonales à prendre en compte.

Le dossier de modification partielle du plan d'aménagement local contient les plans d'urbanisation et des degrés de sensibilité au bruit (échelle 1:1'000) et l'arrêté portant modification du plan et du règlement d'aménagement ainsi que le rapport justificatif. La procédure légale d'approbation pour les plans et l'arrêté est actuellement en cours (enquête publique du 29 août au 28 septembre 2007) et devrait être sanctionnée prochainement par le Conseil d'Etat.

Des informations complémentaires à ce cahier des charges sont contenues dans le dossier de modification partielle du plan d'aménagement qui date de mars 2007.

## 2. BUTS DU CAHIER DES CHARGES

*Selon le guide du plan de quartier, le cahier des charges doit identifier les problématiques à traiter et présenter la marche à suivre retenue. Il définit les objectifs à atteindre, propose un calendrier, une organisation de projet et présente à travers différents documents la situation existante tant du point de vue technique, juridique que foncière.*

*En outre, le cahier des charges permet de contractualiser le projet et d'assurer que tous les intervenants nourrissent les mêmes attentes.*

Dans le cas de ce plan de quartier, le cahier des charges est uniquement signé par le **Conseil communal de Thielle-Wavre** (autorité et propriétaire) et par le **service de l'aménagement du territoire**. Les autres mandataires (architecte, promoteur, etc) seront en effet choisis plus tard et interviendront après l'acceptation de ce cahier des charges.

*Par ailleurs, les problématiques à traiter sont liées aux préoccupations de l'aménagement du territoire, car le cahier des charges mentionne et précise les différents thèmes en fonction du projet, du site et des contraintes réglementaires.*

### 3. PROBLEMATIQUES GENERALES

Les différentes problématiques à traiter dans ce plan de quartier sont les suivantes:

- Typologie des constructions d'habitation individuelles (éventuellement mitoyennes) et architecture. Constructions secondaires et annexes ;
- Intégration dans le site, qualité des aménagements extérieurs, arborisation, etc ;
- Relation avec le canal et la zone de protection (ZP2-2) ;
- Espaces collectifs de détente, de jeux, etc ;
- Type d'accès et mode de circulation, véhicules et piétons, stationnement privé et collectif ;
- Développement durable, concept énergétique ;
- Equipements techniques actuels et à réaliser, gestion des déchets ;
- Qualité des aménagements autres que dans la zone d'habitation (ZUP et ZP2) ;
- Etapes de réalisation.

### 4. PRESENTATION DU SITE

*Cf figures 1 et 2*

Le secteur concerné par ce plan de quartier se situe à l'est du village de Thielle et à la limite du territoire communal au nord, au lieu-dit «**Derrière-le-Château**», entre la route cantonale à l'ouest (Pré-du-Pont) et le canal de la Thielle à l'est, qui forme la frontière avec le canton de Berne. La route cantonale Neuchâtel-Berne et le pont qui enjambe le canal sont environ à une distance de 120 m. au sud du terrain. Entre la limite communale au nord et la parcelle concernée, un terrain appartenant à l'Etat (service des Ponts et Chaussées) fait la transition, alors qu'au sud, un autre terrain libre de construction va être occupé par six villas individuelles (en construction).

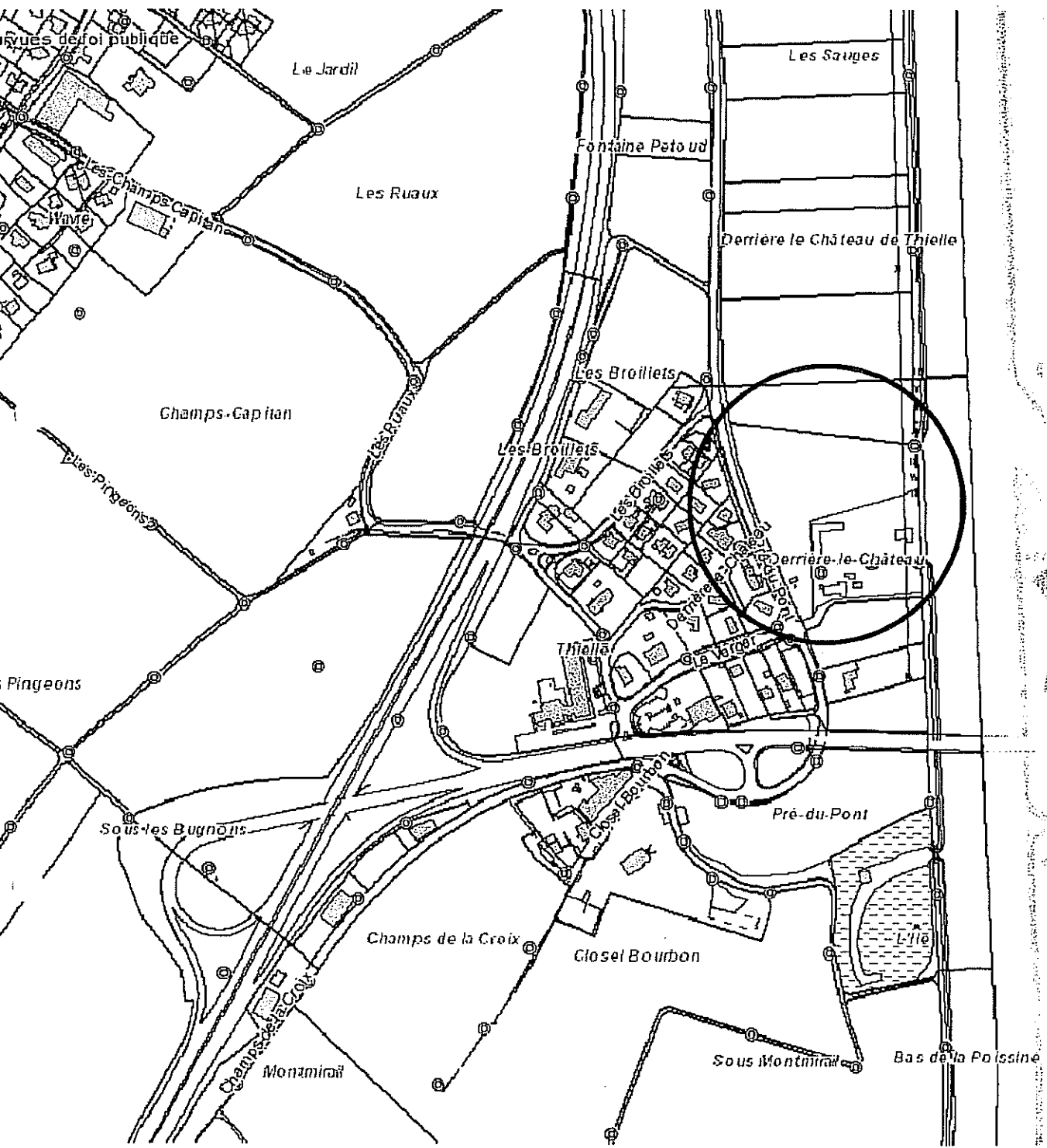
Sur le côté ouest, au-delà de la route cantonale, un quartier de villas individuelles a été réalisé entre les chemins des Broillets et du Verger.

Le terrain est pratiquement plat, à une altitude de 440 m.

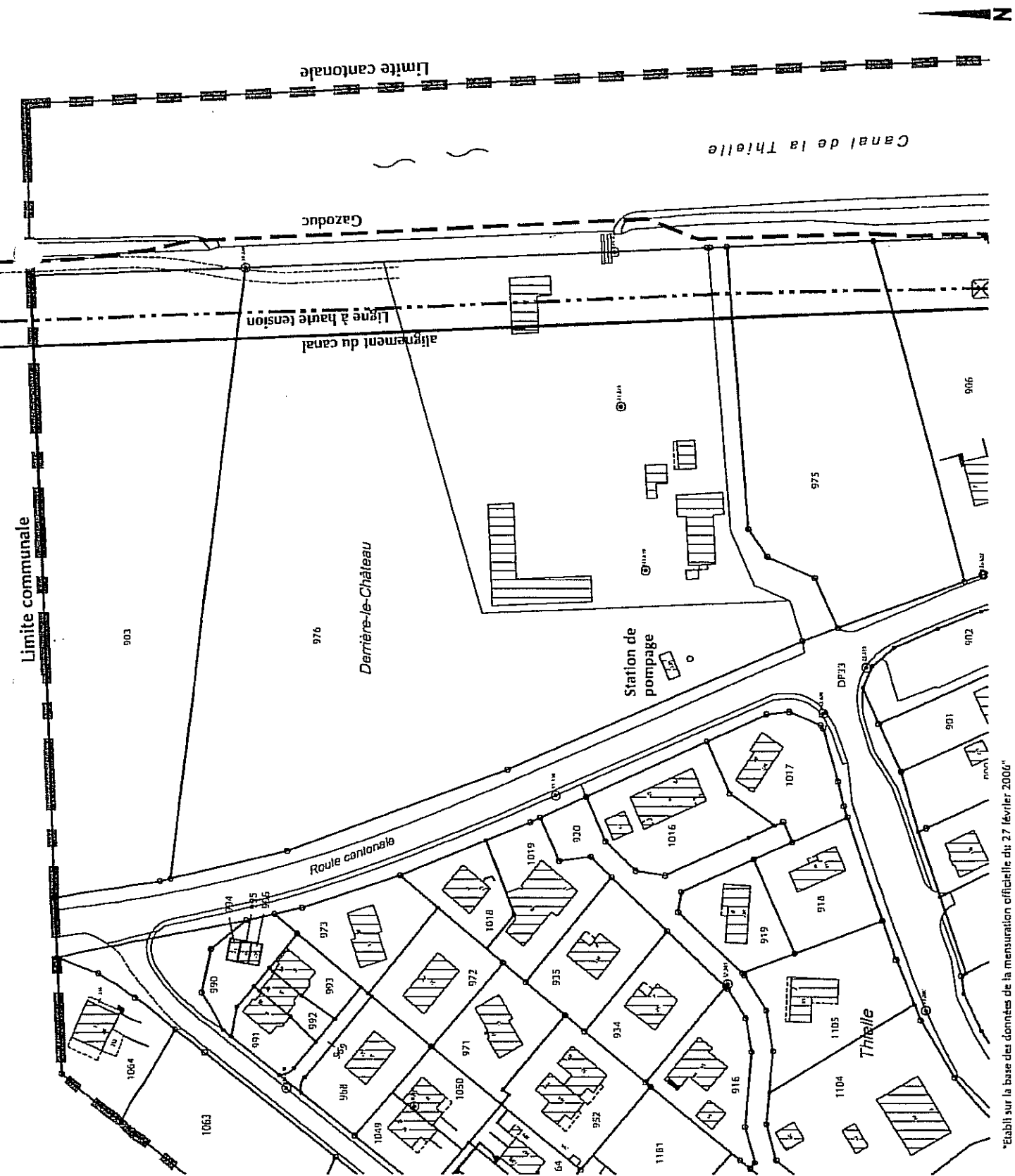
Les quelques éléments techniques suivants sont aussi présents sur cette parcelle :

- une station de pompage abritée dans une petite construction est située dans la partie sud-ouest du terrain ;
- une ligne à haute tension longe le canal de la Thielle à une vingtaine de mètres de la rive. Cette dernière va toutefois être démontée prochainement selon les intentions du GroupeE ;
- un gazoduc souterrain est également situé le long du canal, mais très proche de la berge.

L'article cadastral qui correspond entièrement au périmètre du plan de quartier est le no 976, propriété de la commune de Thielle-Wavre et d'une surface totale de 22'232 m<sup>2</sup>.



**FIGURE 1**  
**SITUATION GENERALE**  
Echelle: 1/5'000



**FIGURE 2**  
**SITUATION**  
 Echelle: 1/1'0000  
 GTU+  
 MARS 2006

\*Établi sur la base des données de la mensuration officielle du 27 février 2006"

Suite à la modification partielle du plan d'aménagement et à l'extension de la zone à bâtir, les différentes affectations avec leur surface sont les suivantes :

- zone d'habitation à faible densité (constructible):	17'969 m <sup>2</sup>
- zone à protéger communale:	2'760 m <sup>2</sup>
- zone d'utilité publique:	780 m <sup>2</sup>
- chemin d'accès :	<u>723 m<sup>2</sup></u>
- surface totale :	<b>22'232 m<sup>2</sup></b>

## 5. REGLEMENTATION ET CONTRAINTES

### 5.1 Règlement d'aménagement

Le règlement d'aménagement communal approuvé le 14 avril 1993, donne les prescriptions de base à appliquer pour les futures constructions. Quelques dispositions ont été adaptées et complétées pour ce secteur dans le cadre de la modification du plan d'aménagement (art. 12.05, 12.06 et 14.03).

En résumé, la réglementation applicable à ce secteur est ainsi la suivante :

- **Zones de faible densité (ZFD)**

- Affectation : **habitat individuel**
- Ordre des constructions : non contigu
- Degré d'utilisation des terrains : densité max. 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
taux d'occupation du sol max. 25%
- Dimensions des constructions : hauteur max. à la corniche **6,50 m.**  
longueur max. 20,00 m.
- Gabarits : Direction N.-E.-O. 60°  
Direction S. 45°
- Toitures plates et à faibles pentes autorisées
- Distance au Gazoduc : selon normes
- Alignement au canal de la Thielle : selon plan du 06.11.62
- Exigences du service d'archéologie conformément au périmètre de site archéologique: remblais de 50 cm sur terrain naturel
- Déchets de chantier : gestion et accord SCPE
- Degré de sensibilité au bruit : II

- **Zone d'utilité publique (ZUP)**

- Affectation (ZUP-3): station de pompage et autres infrastructures communales
- Prescriptions : aménagements de qualité afin de diminuer l'impact sur le quartier d'habitation

- **Zone à protéger communale (ZP2)**

- Zone 2 : les berges de la Thielle

- **prescriptions :**

Dans le secteur «Derrière-le-Château», le long de la limite parcellaire de l'article cadastral no 976, la zone à protéger est de 20,00 m. depuis la berge du canal et conformément au plan. Toute construction est interdite dans cette zone.

La zone doit être aménagée conformément aux objectifs de la zone et correspondre à une végétation riveraine adaptée au site (haie, bosquet, arborisation, etc). De plus, une reconstitution du cordon boisé avec des essences adaptées à la station devra être entreprise.

Une extension ou l'aménagement des jardins privés des habitations ou publics dans la zone à protéger communale sont interdits (art. 14.03).

## 5.2 Autres contraintes

- Le long de la route cantonale du «Pré-du-Pont», une **distance des constructions de 9,00 m.** est applicable à partir de l'axe de la route, conformément à la loi cantonale sur les voies publiques et les routes.
- Les autres distances au canal de la Thielle, à la ligne électrique et au gazoduc sont déjà mentionnées dans les chapitres précédents et dans la réglementation de la zone.
- Un **chemin de randonnée pédestre** selon le plan directeur cantonal longe les rives du canal à proximité de la zone de protection, ainsi qu'un **itinéraire pour les VTT.**

Par ailleurs, les dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire concernant les plans de quartier (art. 79 à 82 LCAT) et son règlement d'exécution (RELCAT) sont bien entendu applicables, en particulier les règles sur la longueur maximale des constructions et la suppression des gabarits à l'intérieur du plan de quartier (art. 79 LCAT).

Pour rappel, la LCAT précise que *«Les plans de quartier ont pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité et d'améliorer l'intégration du quartier dans son environnement bâti et non bâti».*

## 6. THEMES A TRAITER DANS LE PLAN DE QUARTIER

En plus des aspects réglementaires et des contraintes légales mentionnées ci-dessus, le plan de quartier doit tenir compte des points suivants, qui sont des compléments techniques et qualitatifs liés au secteur concerné. Ces différents éléments sont aussi des exigences demandées par les autorités communales et cantonales afin de définir le cadre général dans lequel doit s'élaborer le plan de quartier.

Les thèmes à traiter sont ainsi les suivants :

- **Affectation**

- Faible densification pour permettre uniquement l'implantation d'habitat individuel (voire éventuellement mitoyen ?) sur des parcelles d'une surface minimale à définir (par exemple fourchette de 600 à 800 m<sup>2</sup>). Le quartier doit avoir un caractère résidentiel affirmé.



- **Construction et architecture**

- Intégration des constructions, orientation générale et disposition dans le site selon une certaine logique et une claire structuration de l'espace.
- Architecture contemporaine selon une certaine harmonie et une cohérence sur l'ensemble au niveau des formes et de l'expression.
- Traitement des façades et de la toiture en cohérence avec l'architecture et selon une unité à l'intérieur du quartier. Recherche de qualité dans l'utilisation des matériaux et des techniques de construction.
- Définition d'un «nuancier» sur l'ensemble du quartier pour le choix des couleurs de façades afin de garantir l'harmonie entre les diverses constructions.
- Antennes paraboliques tolérées en façades sous certaines conditions (réseau câblé existant), ainsi que les capteurs solaires sur les toitures plates en tenant compte de l'intégration sur le bâtiment et de la cohérence architecturale.
- Conception d'ensemble pour les constructions secondaires et annexes (cabanes de jardins pergolas, vérandas, etc), en cohérence de l'architecture des bâtiments principaux (intégrés aux bâtiments ou indépendants et à quel endroit, etc).  
Autorisation des piscines privées mais uniquement posées sur le sol (exigences archéologiques).

- **Aménagements extérieurs**

- Aménagements extérieurs de qualité avec un soins particuliers dans le choix des essences (arbres, arbustes, haies) et du traitement du sol.
- Remblais de 50 cm. exigé par le service d'archéologie sur l'ensemble de la surface de la zone à bâtir (solution idéale !) ou au minimum sur 50% de la surface de chaque parcelle construite en fonction des contraintes économiques mais aussi des aménagements de qualité.
- Soigner la relation des aménagements extérieurs privés avec la zone de protection le long de la Thielle.  
Définition d'un aménagement minimum de la zone de protection en lien avec le passage public et les parcelles privées.
- Conception d'un système de clôtures (simples, discrètes et identiques) entre les parcelles privées et la zone de protection afin de garantir le passage le long du canal et des traversées transversales ponctuelles pour les piétons.
- Aménagement d'un rideau de verdure le long de la route cantonale (haie, rangée d'arbres ?).

- **Espaces collectifs**

- Espace communautaire pour la détente et le jeux des enfants à définir pour l'ensemble des habitants du quartier suffisamment grand et à l'écart des routes. Surface minimale de 10 m<sup>2</sup> par unité d'habitation pour l'ensemble de l'espace communautaire (jeux, détente, autre).
- Construction éventuelle d'un bâtiment pour l'ensemble des habitants du quartier sur l'espace communautaire (couvert, pavillon, etc) en cohérence avec l'architecture des maisons d'habitation.
- Aménagements de qualité de cet espace (jeux pour enfants, verdure, arborisation, etc) en relation avec la conception générale du plan de quartier.
- Réaménagement de la zone d'utilité publique en fonction des intentions de la commune (station de pompage, éventuellement stationnement public ?) et en tenant compte du quartier d'habitation. Une haie existe déjà sur le site qui peut être conservée, adaptée ou complétée.

- **Accès et stationnement**

- Accès aux véhicules par le chemin existant réaménagé, depuis le carrefour et ensuite desserte privée à l'intérieur du quartier. Maintien du passage (public) aux rives du canal, uniquement pour les piétons et les deux-roues. Aucun accès pour les véhicules n'est possible directement depuis la route cantonale.
- A l'intérieur du quartier, routes d'accès modestes et limitées au maximum (sécurité et confort des usagers) par un système en boucle (sens unique) ou en épis.
- Réseau de cheminements pour piétons à l'intérieur du quartier afin de relier la route cantonale (garantir les traversées de la route sécurisées) et les bords du canal ainsi que l'espace communautaire.
- Besoin en places de stationnement calculé selon la loi cantonale (RELConstr.) mais en principe 2 places par unité d'habitation, dont une au moins dans un garage. Quelques places supplémentaires pour les visiteurs.
- Places de stationnement privées à proximité des maisons et accessibles depuis les rues internes au quartier (impossibilité depuis la route cantonale), ou éventuellement regroupées si le concept du plan de quartier le permet ?
- Aménagement d'un parking communautaire afin de concentrer les véhicules des visiteurs à un seul endroit.
- Aménagement de qualité du réseau des chemins d'accès et des places de stationnement privées et collectives (traitement de surface, végétalisation, etc).

- **Equipements**

- Equipements techniques à compléter et à améliorer (évacuation, approvisionnement) pour l'ensemble du quartier conformément au PGEE et aux indications de l'ingénieur-conseil de la commune (cf rapport sur la modification du PAL).
- Evacuation des eaux usées selon le PGEE et des eaux pluviales selon les normes en vigueur (assurément dans le canal). Lors de l'élaboration du plan de quartier un concept global pour l'évacuation des eaux claires doit être étudié, sous réserve des exigences du service d'archéologie (niveau des canalisations, creusages, etc).
- Qualification des équipements en fonction de la loi cantonale, soit équipements privés à l'intérieur du plan de quartier, à la charge des propriétaires et équipement de détail pour la route d'accès au sud, à la charge partiellement de la commune.
- Etablissement d'un concept général pour l'élimination des déchets ménagers (conteneurs avec emplacement défini). Pour les autres déchets incinérables et valorisables, les habitants du quartier les apporteront eux-mêmes à la déchetterie intercommunale de Cornaux.

- **Divers**

- Recours aux énergies renouvelables (solaire, etc) et à des concepts énergétiques modernes ou des systèmes de chauffage collectif. Prise en compte du bonus de 10% sur l'indice d'utilisation des terrains conformément à la loi sur l'énergie.
- Recherche d'une construction économe en énergie (par exemple «Minergie»).
- Impossibilité de construire des abris de protection civile (exigences du service d'archéologie et construction sans sous-sol).
- Respect des exigences liées à la protection des eaux (secteurs A et C) et de la directive de l'Ordonnance sur la réduction des risques liés aux produits chimiques. Interdiction des produits pour les traitement des plantes pour l'entretien des routes, talus, etc.
- Gestion des déchets de chantier selon les recommandations SIA 430 avant les travaux dans le secteur avec une attention particulière portée à la présence éventuelle de matériaux contaminés ou de déchets spéciaux.
- Tenir compte de la présence éventuelle de Radon (?) ou de dangers naturels (inondations) dans la conception du plan de quartier.
- Définition des étapes de réalisation du plan de quartier en fonction de l'organisation du chantier et des intérêts des constructeurs.
- Etablissement de servitudes éventuelles et des conventions ou contrats nécessaires à la réalisation du plan de quartier et à la gestion des espaces en copropriété.

## 7. DOSSIER DU PLAN DE QUARTIER

Conformément à la loi cantonale et au guide du plan de quartier, les documents faisant partie du plan de quartier sont les suivants :

- Le **plan d'implantation** établi sur un plan cadastral récent (échelle 1:500 en général).
- Le **plan des coupes**, transversales et longitudinales sur l'ensemble du plan de quartier.
- Le **plan d'équipement** établi sur un plan cadastral récent (échelle 1:500 en général) avec les informations à jour sur le cadastre souterrain et les compléments avec raccordements des nouvelles constructions.
- Le **règlement** du plan de quartier.
- Le **rapport sur l'aménagement** (article 47 OAT) ou rapport justificatif.
- Le **plan illustratif** qui comporte uniquement des informations à valeur indicative et qui n'est pas sanctionné.

## 8. ORGANISATION DU PROJET

Le Conseil communal de Thielle-Wavre souhaite vendre la totalité du terrain à une société (promoteur, entreprise générale, etc) qui s'occupera de toute la planification et de la construction. C'est cette société et son architecte qui établiront le plan de quartier ainsi que tous les documents indispensables à l'urbanisation de ce secteur (permis de construire, etc).

L'organisation du projet est ainsi tributaire du choix de la société promotrice et de l'acceptation de la vente du terrain par les autorités législatives conformément à la loi et à la procédure fixée pour ce type de transaction.

Dès la vente du terrain acceptée et confirmée, le projet de plan de quartier pourra être élaboré selon le présent cahier des charges. Tout le processus de mise au point sera suivi par le Conseil communal en collaboration avec la commission d'urbanisme et l'architecte-conseil et selon des étapes à fixer en fonction de l'avancement de l'étude (avant-projet, projet, etc) ainsi que de la procédure d'approbation (examen préalable, mise à l'enquête publique).

Par ailleurs, le Conseil communal s'engage à informer le service de l'aménagement du territoire dès que le choix du mandataire sera effectué et que le calendrier ainsi que l'organisation du projet seront définis.

## 9. INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION

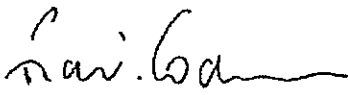
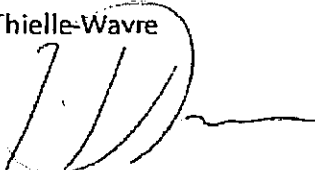
Conformément à la loi, une information publique à la population devra être organisée durant le processus d'élaboration du plan de quartier en collaboration avec le Conseil communal. Cette information destinée principalement aux habitants de Thielle doit faciliter la participation des habitants directement concernés et d'éviter les éventuelles oppositions.

La manière d'informer la population et le moment choisi devra être défini d'un commun accord entre les concepteurs du plan de quartier et les autorités communales.

**10. PROCEDURE LEGALE**

Le cahier des charges est signé par les autorités communales et cantonales pour accord.

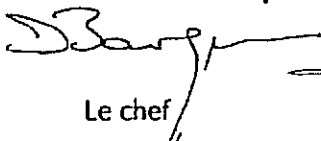
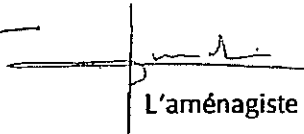
Le Conseil communal de Thielle-Wavre

Le président                      Le secrétaire

8 JAN. 2008

Le service cantonal de l'aménagement du territoire

Le chef                              L'aménagiste