

R A P P O R T

du Conseil communal au Conseil général de la Ville et Commune de Boudry relatif à l'adoption du plan spécial *Ilot de la Poste* et de son règlement

Résumé

L'établissement du plan spécial « Ilot de la Poste » vise à permettre la requalification du secteur, idéalement situé au cœur de la Ville-Basse, à proximité des principaux équipements publics et services à la population et très bien desservi par les transports publics. C'est le projet de plan spécial, outil d'aménagement du territoire, qui est soumis à l'adoption du Conseil général. Le projet prévoit de profiter de la rénovation du magasin Coop (démolition/reconstruction) pour réaliser un nouveau quartier mixte (logements, commerces et activités) ainsi qu'un réseau d'espaces publics accueillants.

Rapport n° : CG-7900.230-2

Date : 24 mai 2022

Dicastère : Aménagement du territoire

Monsieur le Président du Conseil général,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Contexte

La Coop, en collaboration avec la Commune, réfléchit depuis plusieurs années à la modification de la planification en vigueur pour permettre la réalisation d'un projet de rénovation urbaine en Ville-Basse.

Ce projet prévoit la démolition et la reconstruction du magasin Coop actuel et de l'ancienne Migros et la création d'un nouveau quartier mixte (logements, appartements avec encadrement, commerces et activités) dans le triangle rue Oscar-Huguenin – rue du Pré-Landry – rue de la Poste. Cette opération permettra une requalification générale des espaces publics environnants, la mise en place de mesures de modération du trafic et l'accueil de nouveaux commerces, activités et surfaces de logement.

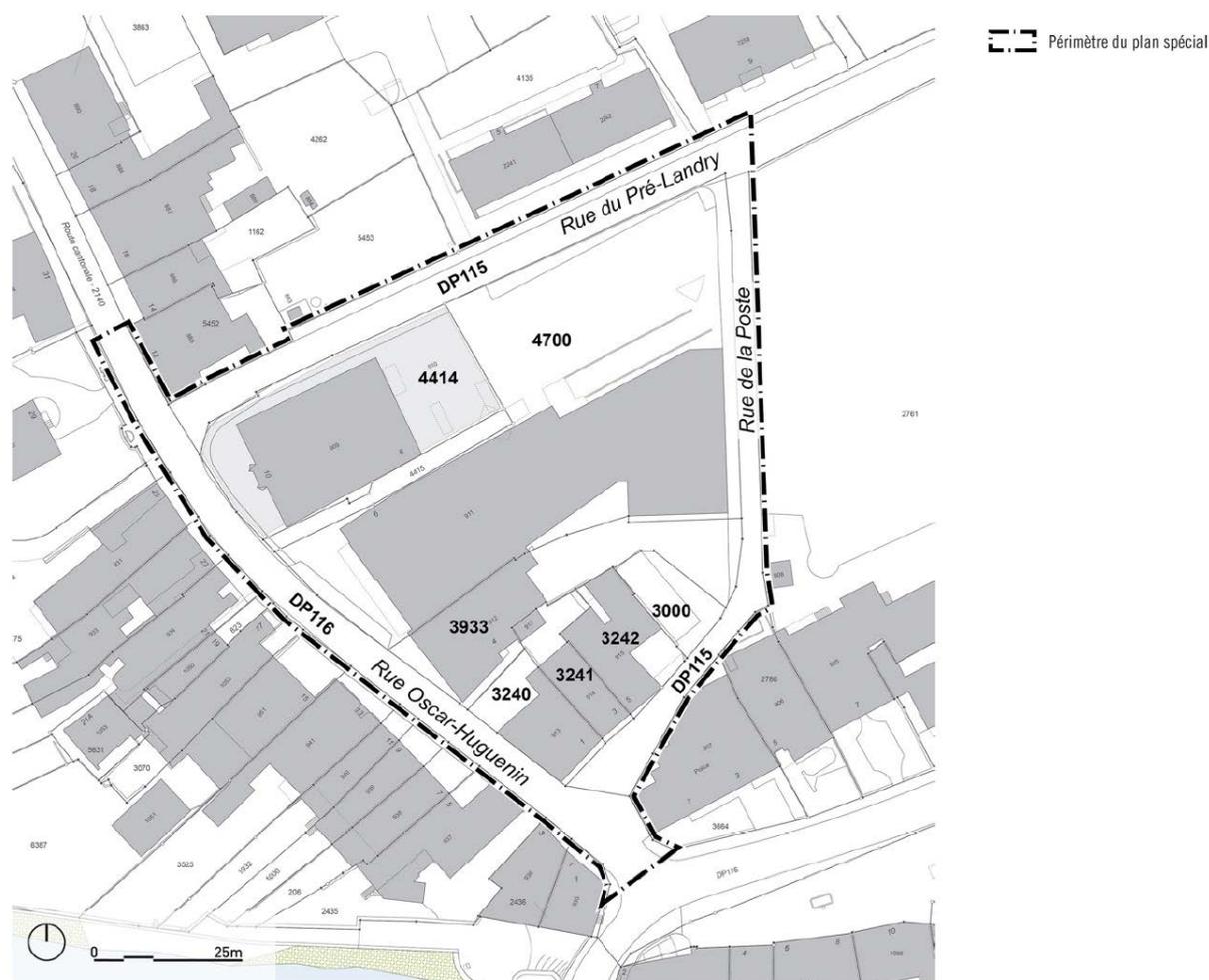


Figure 1 : périmètre du plan spécial (source : Urbaplan, fond de plan SITN)

Opportunité

Ce projet est une occasion que le Conseil communal de Boudry souhaite saisir pour engager la transformation de son centre-ville. En effet, la réflexion sur les espaces publics du plan spécial a débouché sur une réflexion plus générale sur les espaces publics de la commune. Ce plan spécial et le projet de réaménagement des espaces publics qui en découlera est à comprendre comme la première pièce d'un puzzle, qui aura l'effet d'un catalyseur dans le processus global de redynamisation et de requalification du cœur de Boudry.

Projet de plan spécial

Il est essentiel de comprendre que ce qui est soumis à l'adoption du Conseil général est le plan spécial, instrument réglant l'affectation, les droits à bâtir, les gabarits et l'équipement du terrain. Il ne s'agit pas du projet architectural en tant que tel.

Le plan spécial a certes été élaboré sur la base d'un avant-projet architectural, toutefois la construction fera l'objet d'une procédure de permis de construire indépendante du plan spécial, qui règlera les questions non encore traitées (notamment celles liées au chantier).

Le plan spécial qui vous est soumis est constitué des pièces suivantes contraignantes :

- Le plan d'implantation
- Le règlement
- Le plan d'équipement
- Le plan d'alignement

L'entier du dossier vous est présenté en détail dans le rapport sur l'aménagement, disponible en annexe.

Il est proposé d'abroger le plan spécial actuellement en vigueur intitulé *Ilot rue du Pré Landry, Rue de la Poste, Rue Oscar Huguenin, Ville basse de Boudry* qui ne répond plus au contexte et attentes actuelles.

Règles importantes du plan spécial

Le plan spécial prévoit que les nouvelles constructions s'implantent à l'intérieur du périmètre d'évolution inscrit dans le plan d'implantation et que les constructions existantes soient démolies (actuelle Coop et ancienne Migros).

La côte d'altitude maximale des nouvelles constructions est fixée à 461 m, ce qui correspond à une hauteur totale/au faite de 15 m. Cette altitude est inférieure à l'altitude au faite du bâtiment situé à l'angle Oscar-Huguenin / Pré-Landry (462.5 m), de l'ancienne Migros (462 m) ainsi qu'aux habitations collectives de la rue du Pré-Landry (462.40 m). Elle dépasse de 3 m l'altitude au faite des maisons mitoyennes (habitat individuel).

Le règlement du plan spécial prévoit que minimum 30% des logements doivent répondre aux exigences fixées dans le règlement de planification et de reconnaissance des appartements avec encadrement (REPRA). Dans son arrêté du 5 juillet 2021, le Conseil d'Etat a fixé l'objectif relatif à la construction d'appartements avec encadrement pour Boudry à 60 à l'horizon 2030 (et 70 à 2040). Ce projet permettra d'atteindre un tiers de l'objectif à 2030.

En matière d'arborisation, le règlement impose que pour chaque 1'000 m³ de volume bâti, un arbre soit planté. Une compensation hors périmètre pourra être traitée par convention lors du permis de construire si la totalité des arbres ne peuvent être plantés sur site.

Avant-projet architectural et programme

L'avant-projet architectural prévoit la démolition complète des bâtiments existants – l'actuelle Coop et l'ancienne Migros – et la construction d'un nouveau bâtiment de 4 étages (rez + 3 étages). Il est prévu de réaliser une surface utile principale (SUP) d'environ 7'258 m² dont 1'689 m² sont destinés aux commerces et activités implantés au rez-de-chaussée.

En terme de logements, il est prévu la construction de 77 appartements de 2.5 et 3.5 pièces, dont 23 avec encadrement. Il est à noter que le programme en terme de nombre d'appartements et leur taille

pourrait évoluer, tout en respectant les surfaces de plancher maximales (voir chap. 6.2.2 du rapport sur l'aménagement).

Réfection d'infrastructures

La commune est actuellement en train d'étudier la réfection générale des infrastructures en ville basse (électricité, eau potable, eaux usées, ajout du chauffage à distance, gaz, surfaces) et soumettra au Conseil général un crédit prochainement pour l'entier de ces travaux.

Il est tout de même nécessaire d'explicitier aujourd'hui quels sont les travaux communaux impératifs à la réalisation du plan spécial (hors aménagements en surface) et leurs coûts. En l'état, les réseaux d'électricité (moyenne et basse tension) et d'eau potable (défense incendie principalement) nécessitent d'être rénovés et renforcés pour permettre la réalisation du plan spécial.

Une demande de crédit pour la réfection des infrastructures nécessaire à la réalisation du plan spécial fait l'objet d'une demande de crédit parallèle. La future demande de crédit pour le reste des infrastructures en ville-basse viendra la compléter et s'y additionner.

Au vu de l'avant-projet de construction actuel, il est possible d'estimer que la taxe d'équipement, qui sera facturée au propriétaire lors de la construction, se montera environ à CHF 480'000.-. A noter que ce chiffre peut évoluer en fonction du projet de construction et du montant communal de la taxe.

Procédure

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

Le projet a été transmis au Service de l'aménagement du territoire (SAT) en décembre 2020. En juin 2021, le SAT a rendu un préavis réservé. Depuis, le projet a été retravaillé et une séance de présentation au SAT, avec l'Office du patrimoine (OPAN) a été tenue en septembre 2021. Le projet ayant été adapté suite au préavis – sur les gabarits, les hauteurs et l'intégration dans le site – les services cantonaux ont indiqué que le dossier pouvait aller de l'avant. Le dossier a été transmis le 23 mai au service de l'aménagement du territoire (SAT) pour signature par le chef du Département du développement territorial et de l'environnement.

Une information publique a été organisée le mardi 22 février.

Le dossier a été présenté au Conseil général lors d'une séance d'information le mardi 22 mars 2022.

La Commission de l'aménagement du territoire, de la mobilité et de l'environnement a été tenue informée de l'avancée du dossier depuis 2017.

Suite à l'adoption du plan spécial et après le délai référendaire, le dossier sera soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. Le dossier sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil d'Etat, qui le sanctionnera une fois le délai de recours échu.

Annexes (disponibles en ligne) :

- Plans d'implantation, d'équipement et d'alignement
- Règlement
- Rapport sur l'aménagement (selon l'art. 47 OAT) et ses annexes

