



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui de l'abrogation du plan de quartier "Le Chemin Perdu" et d'un changement d'affectation de la zone d'habitation à moyenne densité à la zone d'habitation à faible densité des articles 5278, 5279 et 5280 du cadastre des Eplatures.

(du 15 janvier 2003)

AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Le plan de quartier "Le Chemin Perdu" (annexe 2) a été adopté par votre Conseil le 30 août 1990 et sanctionné par le Conseil d'Etat le 19 décembre 1990 selon la procédure prescrite par la précédente Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, c'est-à-dire selon la procédure actuellement appliquée aux plans spéciaux. Il est peut-être utile de rappeler qu'avant le 2 octobre 1991 (date d'entrée en vigueur de la nouvelle LCAT) la procédure de plan de quartier exigeait l'approbation du Conseil général et la sanction du Conseil d'Etat, alors que, dans la nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), seule l'approbation du Conseil communal et du chef du Département de la gestion du territoire sont requises.

Ce plan de quartier, situé en ouest du Lycée Blaise-Cendrars, en bordure du Bd. des Endroits, en zone d'habitation à moyenne densité, prévoyait la réalisation de cinq immeubles dans sa partie nord et de quatre groupes de villas en terrasses dans sa partie sud. Les périmètres d'implantation correspondaient à des projets d'architecture préétablis et détaillés, ce qui revient à dire que seuls ces projets pouvaient légalement être construits dans ce plan de quartier.

A ce jour, deux immeubles seulement ont été construits, qui portent les nos 6 à 12 du Bd. des Endroits et sont connus sous l'appellation de "Domaine de Beaumont".

Depuis 1990, le bien-fonds correspondant à ce plan de quartier a été divisé entre plusieurs propriétaires et l'un d'eux s'est approché du Conseil communal pour solliciter la modification du plan de quartier et la mise en zone d'habitation à faible densité d'une partie du terrain, pour permettre la construction d'une douzaine de maisons familiales.

Cette demande a été examinée conjointement par les services communaux et le Service de l'aménagement du territoire; il est progressivement apparu que l'abrogation de l'ensemble du plan de quartier était nécessaire pour permettre la meilleure intégration possible d'un quartier de maisons familiales dans ce site. De plus, après la construction des deux immeubles du Domaine de Beaumont, il est devenu évident que la proximité avec le Bd. des Endroits rendait la situation peu favorable aussi bien pour les promeneurs que pour les appartements situés au rez-de-chaussée. Le plan de quartier prévoyait la continuation en Est de bâtiments de même type, formant un front continu jusqu'au droit de la voie d'accès déjà réalisée, occultant la vue sur plus de 150 m le long du Bd. des Endroits. Il ne semblait donc plus souhaitable de maintenir les implantations prévues initialement. Les services communaux se sont alors approchés des autres propriétaires, qui ont donné leur accord écrit à l'abrogation de la totalité du plan de quartier de 1990.

La proposition d'abroger le plan de quartier de 1990 a permis de réexaminer le site dans son ensemble. Dans l'environnement immédiat, la situation est la suivante :

- **Au nord** du Bd. des Endroits, une petite zone d'habitation à faible densité d'utilisation différée puis la zone agricole. La mise en zone constructible de ce secteur est subordonnée à l'amélioration de la situation des piétons sur le Bd. des Endroits.
- **En ouest**, les deux grands immeubles du "Domaine de Beaumont" (seules réalisations du plan de quartier de 1990), deux petites maisons situées dans une bande de zone de verdure puis la forêt.
- **En est**, la zone d'utilité publique du Lycée Blaise-Cendrars.
- **Au sud**, une zone de verdure puis une villa et un grand immeuble (rue de l'Arc-en-Ciel 18 et 20-34).

Pour réaliser la meilleure intégration possible, la solution suivante a été proposée :

- Abrogation de l'ensemble du plan de quartier de 1990,
- établissement de cahiers des charges pour deux plans de quartier, au sud du Bd. des Endroits, le plan de quartier Nord, en zone d'habitation à moyenne densité, , l'autre dans la partie sud, avec mise en zone d'habitation à faible densité d'une partie du terrain.

Plan de quartier Nord

Le cahier des charges du premier plan de quartier a été fixé comme suit :

- Un seul plan de quartier sur tout le solde du plan de quartier de 1990 (situé en zone d'habitation à moyenne densité), même si des acquéreurs séparés se présentent.
- Maintien d'échappées visuelles depuis le Bd. des Endroits, par le respect de la longueur maximale des constructions fixée dans le PRAC (25 m).
- Alignement des constructions en retrait par rapport au Bd. des Endroits (contrairement au "Domaine de Beaumont", très près de la route).
- Pas plus de trois niveaux (dont un semi-enterré pour s'intégrer à la pente) et éventuellement un attique.
- Conformément à article 79 LCAT, respecter les prescriptions du règlement d'aménagement communal.

En ce qui concerne cette partie nord du terrain, les propriétaires actuels souhaitent vendre sans établir eux-mêmes un plan de quartier. Il appartenait donc au Conseil communal de déterminer le cahier des charges à l'intention des futurs acquéreurs afin de s'assurer de la cohérence de l'ensemble.

Plan de quartier Sud

Le cahier des charges pour ce secteur a été fixé comme suit :

Pour l'ensemble du périmètre :

- Modifier l'affectation d'une partie du terrain, qui passe ainsi de la zone d'habitation à moyenne densité à la zone d'habitation à faible densité, le solde du terrain restant en zone d'habitation à moyenne densité.
- Respecter la pente existante du terrain, c'est à dire implanter les constructions avec un sous-sol partiellement enterré,
- Enterrer les garages collectifs, pour permettre la végétalisation de leur toiture.
- Conformément à article 79 LCAT, respecter les prescriptions du règlement d'aménagement communal.

Des règles particulières aux différentes parties du plan de quartier ont en outre été fixées :

Pour la partie en zone d'habitation à faible densité:

- Proposer une bonne qualité d'habitat tout en respectant une utilisation parcimonieuse du sol.
- Garantir la cohérence du quartier tout en laissant une grande liberté en matière de choix architecturaux.

Pour la partie en zone d'habitation à moyenne densité

- Offrir des logement spacieux,
- Offrir une transition entre le secteur de maisons familiales situées au nord, les immeubles du Domaine de Beaumont en Est, ainsi qu'avec ceux de la rue de l'Arc-en-Ciel au Sud.

Le projet de plan de quartier (annexe 6), établi sur la base de ce cahier des charges, prévoit, dans la partie en zone d'habitation à moyenne densité, quatre périmètres d'implantation pour des petits immeubles de 4 niveaux (dont un rez inférieur semi-enterré). La partie en zone d'habitation à faible densité prévoit l'implantation de douze maisons familiales disposées de manière à garantir à chacune le maximum de dégagement sud-ouest.

Aussi bien pour les immeubles que pour les maisons familiales, l'implantation prévue tient compte au maximum de la forte pente du terrain, avec pour avantage d'éviter des mouvements de terrain excessifs et de préserver au mieux la vue sur la vallée pour l'ensemble des futurs habitants.

Les cahiers des charges des deux plans de quartier tendent à établir les meilleures liaisons possibles avec les tissus urbains limitrophes:

- **Au nord et en ouest**, le long du Bd. des Endroits, les petits immeubles proposés assureront la transition entre les grands immeubles du "Domaine de Beaumont" et le chésal du Lycée, tout en ménageant la vue sur la vallée depuis le boulevard.
- **En est**, les villas de la zone d'habitation à faible densité seront séparées des aménagements du Lycée Blaise-Cendrars par une zone de verdure (maintien et renforcement de la haie existante).
- **Au sud**, la rangée de petits immeubles assurera un lien aussi bon que possible avec le Domaine de Beaumont et l'immeuble Arc-en-Ciel 20-34. La haie existante sera maintenue.

Le Conseil communal estime que ces plans de quartier permettront enfin une bonne utilisation de ces terrains, pour lesquels d'importants frais d'équipement ont déjà été consentis par les promoteurs et la Ville et qui sont proches d'équipements publics existants (transports en commun - ligne Recorne en est, ligne Eplatures au sud-, collège des Endroits et lycée).

Le premier plan de quartier a déjà subi l'examen préalable du Service de l'aménagement du territoire, qui a émis un préavis positif. Il pourra donc entrer en vigueur prochainement et sa réalisation mettra sur le marché, dans un proche avenir, des objets immobiliers de haute qualité, correspondant bien à la demande actuelle, en particulier celle des cadres d'entreprises.

C'est pourquoi, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nous vous proposons d'adopter les arrêtés suivants:

Arrêté no 1 abrogeant le plan de quartier "Le Chemin Perdu" sanctionné le 19 décembre 1990

Article 1er : Le plan de quartier "Le Chemin Perdu", sanctionné le 19 décembre 1990, situé sur les bien-fonds 1883, 5274, 5275, 5276, 5277, 5278, 5279, 5280, 5282, 5438, 5439 et 5440 est abrogé.

Article 2 : Le Conseil communal est chargé de l'application du présent arrêté après les formalités légales.

Arrêté no 2 modifiant la zone d'urbanisation 2

Article 1er : Le Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC), sanctionné le 26 octobre 1998, est modifié par la création d'une zone d'habitation à faible densité au lieu-dit "Le Chemin Perdu".

Article 2 : Les bien-fonds no 5278 (partiel), 5279, 5280 (partiel) sont placés en zone d'habitation à faible densité.

Article 3 : Le Conseil communal est chargé de l'application du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:	La Secrétaire:
Chs Augsburg	C. Stähli-Wolf

Annexes:

1. Situation photographique générale
2. Extrait du plan de quartier "Le Chemin Perdu" sanctionné le 19 décembre 1990
3. Extrait du plan de la zone d'urbanisation 2 sanctionné le 26 octobre 1998
4. Extrait du plan modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 approuvé le 26 octobre 1998
5. Extrait cadastral du plan modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 approuvé le 26 octobre 1998
6. Extrait du projet de plan de quartier Sud