



## **VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif aux modifications du plan spécial « Le Marais » sur  
les biens-fonds 8486, 8487, 5972, 5973 du cadastre  
de La Chaux-de-Fonds

(du 14 novembre 2007)

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

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

#### **Historique**

Le 27 juin 2006, le Conseil général a adopté le plan spécial « Le Marais ».

Pour rappel, le plan spécial prévoit d'édifier au sud du bâtiment déjà construit un garage souterrain sur la dalle duquel sera édifié un petit immeuble de quatre unités d'habitation, la dalle du garage étant aménagée en jardin. En est, on trouvera deux immeubles contigus, de typologie comparable au premier immeuble déjà construit, qui offriront ensemble 18 à 20 appartements en PPE.

Suite à la mise à l'enquête publique du plan spécial, une opposition a été formulée par un voisin direct. Le plan spécial originel prévoit un accès aux parkings collectifs de l'ensemble du quartier, soit y compris celui du bien-fonds 8486, depuis l'Allée des Meuqueux. Aujourd'hui, l'accès à ce parking se fait depuis la rue du Marais qui est publique. C'est justement sur ce point que portait l'opposition au plan de quartier originel: ce bien-fonds n'est pas au bénéfice d'un droit de passage par l'Allée des Meuqueux.

Les parties ne sont pas parvenues à trouver un accord quant au retrait de l'opposition, qui ne pouvait par ailleurs pas être levée par le Conseil communal dans la mesure où elle portait sur un problème d'accès au fond concerné (art. 19 al. 1 LAT, accès suffisant).

Le projet a donc été modifié en prévoyant l'accès au garage de l'immeuble construit sur le bien-fonds no 8486 par la rue du Marais et non plus par l'allée des Meuqueux. Ce changement répond à la demande de l'opposant et ne pose aucun problème au niveau routier. Il a été effectué sur les documents de la manière suivante :

- Plan : modification de l'accès au garage de l'immeuble construit sur le bien-fonds no 8486 par la rue des Marais et non plus par l'allée des Meuqueux.
- Règlement - art. 16 : suppression de 3 places de parc du fait de la réorganisation du parking souterrain suite au déplacement de l'accès.
- Rapport justificatif : le rapport a été modifié en page 2 (3<sup>ème</sup> paragraphe), en page 3 (6<sup>ème</sup> paragraphe) et en page 6 (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> paragraphes) pour tenir compte des modifications d'accès et du nombre de places de parc.

Profitant de cette modification, l'article 8 du règlement est légèrement changé par souci de simplification et pour coordonner le règlement au rapport justificatif. La hauteur du garage est uniquement mentionnée dans la coupe et non plus dans le règlement.

## **Procédure**

D'entente avec le Service d'aménagement du territoire (SAT), il avait été admis de poursuivre la procédure de légalisation du plan en application de l'art. 95, alinéa 2 LCAT : « *le Conseil communal modifie le plan sans nouvelle mise à l'enquête et en informe le Conseil général* ».

Le rapport qui a été soumis au Conseil général du 29 octobre 2007 a été transmis pour information à l'avocat de l'opposant. Celui-ci a répondu par courrier du 24 octobre 2007 qu'il demandait une mise à l'enquête des modifications. Par souci d'éviter le plus possible toute procédure inutile, le Conseil communal, d'entente avec le Service d'aménagement du territoire, a décidé de procéder à une nouvelle mise à l'enquête publique et de retirer le rapport d'information de l'ordre du jour de la séance du Conseil général du 29 octobre 2007.

Les modifications pour la mise à l'enquête publique complémentaire ont été acceptées par le Département de la Gestion du Territoire le 26 octobre 2007.

### **Conséquences sur les finances**

Ce dossier n'a pas de conséquence directe sur les finances communales.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Ce dossier n'a pas de conséquence sur les ressources humaines.

### **Rapprochement et collaborations avec Le Locle**

Néant.

### **Éléments relatifs au développement durable**

Ce projet s'inscrit dans la stratégie de développement de la Ville sans se traduire par une extension du périmètre urbain. En ce sens, il induit un développement peu gourmand en ressources nouvelles (terrains, transports, etc.) et contribue ainsi à un développement durable.

En vous remerciant, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales et Messieurs les conseillers généraux, de l'intérêt porté à ce dossier, nous vous prions de bien vouloir adopter les modifications du plan spécial « Le Marais » .

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Laurent Kurth

Le chancelier  
Sylvain Jaquenoud

Annexes : plan adopté par le Conseil général le 27 juin 2006  
plan du 24 septembre 2007 avec accès modifié  
extrait du règlement modifié  
extrait du rapport explicatif modifié

LE CONSEIL GÉNÉRAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

**Article premier.-** Les modifications du plan spécial « Le Marais » sont adoptées.

**Article 2.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente	Le secrétaire
Katia Babey Falce	Pierre-André Monnard

# plan adopté par le Conseil général le 27 juin 2006



















COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS

## PLAN SPECIAL

## "LE MARAIS"

### 2. PLAN DES PERIMETRES D'EVOLUTION

#### ELEMENTS A VALEUR PRESCRIPTIVE

	Périmètre du plan spécial		Espaces de verdure collectifs
	Articles cadastraux		Accès au périmètre d'évolution des garages
	Périmètre d'évolution 1 (PPE 1 construit)		Périmètre d'évolution des places de stationnement privées et rebroussement
	Périmètre d'évolution 2 (PPE 2)		Périmètre d'évolution des places de stationnement visiteurs
	Périmètre d'évolution 2 des locaux annexes		Arbres à moyenne et haute tige
	Périmètre d'évolution 3 (PPE 3 A/B)	<b>ELEMENTS A VALEUR INDICATIVE</b>	
	Périmètre d'évolution des garages		Immeubles existants parcelles voisines
	Périmètre d'évolution conteneurs et déchets verts		
	Chemins piétons, aire de jeux		
	Accès privé nord et allée des Meuqueux		
	Rue du Marais et rue communale		
	Espaces de verdure privés		

ECHELLE 1:500

<b>Auteur du plan :</b> MSBR Nouvelle Génération SA, Marcelle Roulet Service d'urbanisme, L'Urbaniste 25 AVR. 2006 La Chaux-de-Fonds, le		<b>Acceptation sur le principe</b> Au nom du Conseil communal Le Président <i>[Signature]</i> La Chaux-de-Fonds, le 11 MAI 2006 Le Chancelier <i>[Signature]</i>	
<b>Préavis</b> Le Conseiller d'Etat Chef du département de la gestion du territoire <i>[Signature]</i> Neuchâtel, le 19 JUIN 2006		<b>Adoption</b> par arrêté de ce jour Au nom du Conseil général Le Président <i>[Signature]</i> La Chaux-de-Fonds, le 27 JUIN 2006 Le Secrétaire <i>[Signature]</i>	
<b>Mise à l'enquête publique</b> du ..... au ..... Au nom du Conseil communal Le Président ..... Le Chancelier ..... La Chaux-de-Fonds, le .....		<b>Approbation</b> par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le Président ..... Le Chancelier ..... Neuchâtel, le .....	
<b>Sanction</b> par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le Président ..... Le Chancelier ..... Neuchâtel, le .....			



# plan du 24 septembre 2007 avec accès modifié



















COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS

## PLAN SPECIAL

## "LE MARAIS"

### 2. PLAN DES PERIMETRES D'EVOLUTION

#### ELEMENTS A VALEUR PRESCRIPTIVE

	Périmètre du plan spécial		Espaces de verdure collectifs
	8486 Articles cadastraux		Accès au périmètre d'évolution des garages
	Périmètre d'évolution 1 (PPE 1 construit)		Périmètre d'évolution des places de stationnement privées et rebroussement
	Périmètre d'évolution 2 (PPE 2)		Périmètre d'évolution des places de stationnement visiteurs
	Périmètre d'évolution 2 des locaux annexes		Arbres à moyenne et haute tige
	Périmètre d'évolution 3 (PPE 3 A/B)	<b>ELEMENTS A VALEUR INDICATIVE</b>	
	Périmètre d'évolution des garages		Immeubles existants parcelles voisines
	Périmètre d'évolution conteneurs et déchets verts		
	Chemins piétons, aire de jeux		
	Accès privé nord et allée des Meujeux		
	Rue du Marais et rue communale		
	Espaces de verdure privés		

ECHELLE 1:500

<p><b>Auteur du plan :</b> MSBR Nouvelle Génération SA, Marcelle Roulet Service d'urbanisme - L'Urbaniste La Chaux-de-Fonds, le 25 AVR. 2006</p>	<p><b>Acceptation sur le principe</b> Au nom du Conseil communal Le Président Le Chancelier La Chaux-de-Fonds, le 11 MAI 2006</p>
<p><b>Préavis</b> Le Conseiller d'Etat Chef du département de la gestion du territoire Neuchâtel, le 19 JUN 2006</p>	<p><b>Adoption</b> par arrêté de ce jour Au nom du Conseil général Le Président Le Secrétaire La Chaux-de-Fonds, le 27 JUN 2006</p>
<p><b>Mise à l'enquête publique</b> du 1.4. ADU 2006 au 1.5. SEP. 2006 Au nom du Conseil communal Le Président Le Chancelier La Chaux-de-Fonds, le</p>	<p><b>Approbation</b> par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le Président Le Chancelier Neuchâtel, le</p>
<p><b>Sanction</b> par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le Président Le Chancelier Neuchâtel, le</p>	



**Préavis sur la modification de l'accès aux garages des périmètres 1 et 2**  
Le Conseiller d'Etat  
Chef du département de la gestion du territoire  
Neuchâtel, le 26 OCT 2007

**Acceptation de la modification de l'accès aux garages des périmètres 1 et 2**  
Au nom du Conseil communal  
Le Président  
Le Chancelier  
La Chaux-de-Fonds, le 04 OCT 2007

Plan spécial modifié:  
l'accès aux périmètres d'évolution des garages 1 et 2 est supprimé par l'Allée des Meujeux au profit de la rue du Marais

## **extrait du règlement adopté par le CG le 27 juin 2006**

art. 8

La cote d'altitude maximale des garages PPE 2 et 3 sera de + 996.50 m et de + 998.80 m depuis le rez-de-chaussée PPE 2 pour ses annexes.

art. 16

Les garages auront une capacité de 63 places y.c. les 20 box du garage privé.

## **extrait du règlement modifié**

art. 8

La cote d'altitude maximale des annexes ~~garages~~ PPE 2 ~~et 3~~ sera de ~~+ 996.50 m et de + 998.80 m depuis le rez-de-chaussée PPE 2 pour ses annexes.~~

art. 16

Les garages auront une capacité de ~~63~~ 60 places y.c. les ~~20~~ 19 box du garage privé.

## **extrait du rapport explicatif adopté par le CG le 27 juin 2006**

page 2 :

Les accès Nord et Sud se font depuis la rue du Marais, sur terrains privés avec droit de passage réciproque desservant plusieurs propriétés. L'accès Sud, Allée des Meuqueux, sert de rue et à une largeur de 5 m. L'accès Nord sert uniquement au parcage et à l'accès des immeubles existants et futurs.

page 3

Les accès des garages des immeubles PPE 1, 2 et 3 et du garage privé, des places de stationnement privées et visiteurs Sud se font depuis l'Allée des Meuqueux. Seules les places de stationnement privées et visiteurs Nord sont accessibles depuis la rue du Marais au Nord du quartier.

page 6

Il est construit dans l'immeuble PPE 1, 17 places de stationnement en garage collectif ; il est prévu 26 places de stationnement en garage collectif dans les périmètres d'évolution 2 et 3 soit un total de 43 places en garage.

Tenant compte des 20 box du garage privé, le nombre de places en garage sera de 63 places. Connaissant le manque de garages offerts en ville de La Chaux-de-Fonds et des problèmes en découlant l'hiver, les 63 places en garage et les 7 places de stationnement extérieures sont réalistes.

## **extrait du rapport explicatif modifié**

page 2 :

Les accès Nord ~~et Sud~~ se font depuis la rue du Marais, sur terrains privés avec droit de passage réciproque desservant plusieurs propriétés. L'accès Sud, Allée des Meuqueux, sert de rue et à une largeur de 5 m. L'accès Nord sert uniquement au parcage et à l'accès des immeubles existants et futurs.

page 3

Les accès des garages des immeubles PPE ~~1, 2 et 3~~ ~~et du garage privé~~, des places de stationnement privées et visiteurs Sud se font depuis l'Allée des Meuqueux. ~~Seules~~ les places de stationnement privées et visiteurs Nord sont accessibles depuis la rue du Marais, ~~au Nord du quartier~~ de même que les places du garage collectif PPE 1 et celles du garage privé.

page 6

~~Il est construit dans~~ l'immeuble PPE 1 comprend, 17 places de stationnement en garage collectif, il est prévu ~~26~~ 24 places de stationnement en garage collectif dans les périmètres d'évolution 2 et 3 soit un total de ~~43~~ 41 places en garage

En tenant compte des ~~19~~ 20 box du garage privé, le nombre de places en garage sera de ~~63~~ 60 places. Connaissant le manque de garages offerts en ville de La Chaux-de-Fonds et des problèmes en découlant l'hiver, les ~~63~~ 60 places en garage et les ~~7~~ 10 places de stationnement extérieures sont réalistes.