



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

**RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à un plan spécial sur les biens-fonds 8486, 8487, 5972, 5973 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

(du 12 juin 2006)

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

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères générales,  
Messieurs les Conseillers généraux,

En automne 2003, une demande de permis de construire pour la construction d'un immeuble à la rue du Marais 46 était déposé. Un plan d'intention pour la construction de nouveaux immeubles sur les terrains adjacents en est et au sud accompagnait la demande. Ce projet, situé en zone mixte, aurait dû faire l'objet d'un plan de quartier obligatoire selon l'art. 163 PRAC. Pour permettre sa réalisation rapide, le Conseil communal avait accepté de différer l'exigence de plan de quartier et d'attendre que le requérant aboutisse dans ses efforts pour acquérir les terrains environnants, à condition qu'il s'engage à respecter le plan d'intention pour la construction des autres immeubles. Les terrains ayant été acquis, les initiateurs ont soumis au Conseil communal un projet de plan de quartier, conformément aux conditions antérieures.

Le cahier des charges établi pour ce plan de quartier reprenait les principes du projet initial, acceptés par la Commission d'urbanisme en juin 2003.

Le projet de plan de quartier respecte en les améliorant les principes acceptés en 2003. Il est prévu 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.

La Commission d'urbanisme a confirmé son approbation du projet lors de sa séance du 28 septembre 2005 et le dossier a été envoyé au Service de l'aménagement du territoire pour examen préalable. Le SAT a émis un préavis favorable de principe mais a demandé que la preuve soit apportée que le taux d'occupation maximum légal de 40% était effectivement respecté (pour mémoire, rappelons que les plans de quartier ne peuvent en aucun cas déroger au règlement d'aménagement communal).

La démonstration du respect du taux d'occupation de 40% dépend de la définition de la notion de constructions enterrées. Le SAT considère comme telles les constructions présentant une toiture remblayée, une seule façade visible, et deux façades latérales enterrées au minimum à 50%. Or la précédente propriétaire des terrains a exigé la construction d'un garage de 20 places pour consentir leur vente au promoteur du plan de quartier, ce qui a augmenté le nombre de places de stationnement prévues. La façade de ce garage située en bordure de la rue du Marais étant partiellement visible, le garage ne peut donc être considéré comme enterré. L'enfoncer dans le terrain pour l'enterrer est impossible car il servira également d'accès au garage de l'immeuble déjà construit et doit donc être au même niveau.

Pour réduire le taux d'occupation de 56% à 40%, il aurait donc été nécessaire de placer le garage souterrain des deux immeubles tout au nord du terrain, avec rampe d'accès en est, et de remblayer à la place prévue pour le second garage. Des coûts supplémentaires auraient ainsi été générés sans que l'aspect final des constructions ne soit modifié ou amélioré, ce qui mettrait inutilement en péril la réalisation du projet.

Force a donc été de constater qu'il n'était pas possible de respecter le taux d'occupation sans inconvénients importants.

D'entente avec le Service de l'aménagement du territoire, le plan de quartier a donc été transformé en plan spécial. Les documents ont donc été adaptés en conséquence, tout en prenant en compte les remarques contenues dans le préavis de synthèse des services cantonaux. Afin de ne pas alourdir la procédure, le dossier est contresigné par l'urbaniste communale puisque selon l'article de la loi cantonale sur le Registre, seule une personne inscrite au registre des urbanistes et aménagistes est habilitée à signer un plan spécial.

Sous sa nouvelle forme juridique, le plan spécial a reçu l'approbation du chef du Département de la gestion du territoire (DGT).

### **Conséquences sur les finances**

Ce dossier n'a pas de conséquence directe sur les finances communales. En envisageant la construction de logements de qualité au sein de la zone urbaine, ce projet s'inscrit néanmoins parfaitement dans la stratégie de développement définie par le Conseil communal. Il contribuera ainsi à la consolidation de la démographie de la Ville sans générer d'importantes dépenses d'infrastructures ou d'équipement. Son impact, dans la durée, sur les finances communales sera donc positif.

### **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**

Comme mentionné ci-dessus (chapitre consacré aux finances), 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.

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons d'adopter l'arrêté suivant:

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:  
Pierre Hainard

Le Chancelier:  
Sylvain Jaquenoud

**Annexe :** Un rapport justificatif.

**NB :** Les plans peuvent être consultés sur le site de la ville ([www.chaux-de-fonds.ch](http://www.chaux-de-fonds.ch))

Un exemplaire complet du dossier a été remis aux chefs de groupes.

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

**Article 1er** : Le plan spécial « Le Marais », composé des documents suivants:

- Un rapport justificatif
- Un plan d'implantation et plan des coupes,
- Un règlement.

est adopté.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
Le Président:                      Le Secrétaire:  
Alain Parel                              Fabien Fivaz

---