

VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

**MODIFICATIONS**

**DU**

**PLAN ET RÈGLEMENT D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL  
(PRAC)**

**RAPPORT JUSTIFICATIF  
(47 OAT)**



**S e r v i c e   d ' u r b a n i s m e**

**2006**

## **1. PRÉAMBULE**

Le Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 1999, après avoir été approuvé le 26 octobre 1998 par le Conseil général et suite à près de dix ans de travaux.

Depuis son entrée en vigueur, cet instrument a fait la preuve pratique de sa pertinence et sa révision totale n'est pas à l'ordre du jour. Il serait en effet prématuré d'envisager une refonte complète du PRAC alors même que des dossiers aussi importants que celui du Réseau urbain neuchâtelois (RUN) et celui du rapprochement des villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds sont en cours.

Cependant, il est devenu indispensable de procéder à une révision de détail. En effet, des ajustements d'affectation dans ou à proximité immédiate de la zone d'urbanisation 2 d'une part, et l'évolution de la jurisprudence dans certains domaines d'autre part, rendent aujourd'hui cette révision de détail indispensable.

Plutôt que de procéder séparément aux petites modifications du règlement et du plan de la zone d'urbanisation 2 devenues indispensables, nous avons préféré réunir plusieurs points dans le présent dossier.



## **2. CHANGEMENTS D'AFFECTION**

### **2.1 Création de la Zone de sport équestre (ZSé)**

La commune de La Chaux-de-Fonds envisage depuis plusieurs années la création d'une zone de sport équestre pour régulariser la situation légale des principaux manèges sis à proximité immédiate de la zone d'urbanisation 2 afin de répondre à ses projets d'agrandissement.

Le premier de ces manèges (centre équestre de la Charrière), ayant bénéficié en 1987 d'un permis de construire en zone agricole puis nouveaux permis de construire complémentaires pour des petites constructions ont été octroyés en 1991, 1994 et 2005, ne présente donc pas pour l'instant de contradictions légales et son affectation à la zone de sport équestre sera étudiée ultérieurement.

Le second manège (manège Gerber au Bas-du-Reymond) fait partie d'une exploitation agricole et les permis de construire pour les différentes constructions et installations qui le composent n'ont jamais officiellement été sollicités pour une activité de manège. Un permis de construire pour la mise en conformité d'un hangar construit sans autorisation a été octroyé en 2005 mais le Service de l'aménagement du territoire a conditionné ce permis à la création d'une zone de sport équestre.

Le changement d'affectation concerne environ 44'192 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds 17'212 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, dont environ 19'573 m<sup>2</sup> en zone de sport équestre 1 et 24'619 m<sup>2</sup> en zone de sport équestre 2

Afin d'éviter la dispersion des constructions dans le site, deux types de zones équestres ont été différenciés :

- La **zone de sport équestre 1**, dans laquelle sont autorisées les **constructions** nécessaires à l'exploitation d'un manège,
- La **zone de sport équestre 2**, dans laquelle sont autorisées les **installations** nécessaires à l'exploitation d'un manège.

### **2.1.1 Règlement**

La commune de La Chaux-de-Fonds envisage depuis plusieurs années la création d'une zone de sport équestre pour régulariser la situation légale principaux manèges sis à proximité immédiate de la zone d'urbanisation 2.

Le règlement de la nouvelle zone de sport équestre fixe la densité et les dimensions des constructions, limite l'affectation aux constructions et installations indispensables au bon fonctionnement d'un manège et stipule le retour à la zone agricole en cas de cessation des activités de manège.

Le premier de ces manèges (centre équestre de la Charrière), ayant bénéficié en 1987 d'un permis de construire en zone agricole puis nouveaux permis de construire complémentaires pour des petites constructions ont été octroyés en 1991, 1994 et 2005, ne présente donc pas pour l'instant de contradictions légales et son affectation à la zone de sport équestre sera étudiée ultérieurement.

Le second manège (manège Gerber au Bas-du-Reymond) fait partie d'une exploitation agricole et les permis de construire pour les différentes constructions et installations qui le composent n'ont jamais officiellement été sollicités pour une activité de manège. Un permis de construire pour la mise en conformité d'un hangar construit sans autorisation a été octroyé en 2005 mais le Service de l'aménagement du territoire a conditionné ce permis à la création d'une zone de sport équestre.

Le changement d'affectation concerne environ 44'192 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds 17'212 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, dont environ 19'573 m<sup>2</sup> en zone de sport équestre 1 et 24'619 m<sup>2</sup> en zone de sport équestre 2

Afin d'éviter la dispersion des constructions dans le site, deux types de zones équestres ont été différenciés :

- La **zone de sport équestre 1**, dans laquelle sont autorisées les **constructions** nécessaires à l'exploitation d'un manège (halles d'équitation, écuries, locaux de service, logements de fonction),
- La **zone de sport équestre 2**, dans laquelle sont autorisées les **installations** nécessaires à l'exploitation d'un manège (paddocks).

### **2.1.1 Règlement**

Le règlement de la nouvelle zone de sport équestre fixe la densité et les dimensions des constructions, limite l'affectation aux constructions et installations indispensables au bon fonctionnement d'un manège et stipule le retour à la zone agricole en cas de cessation des activités de manège.

Le règlement d'aménagement est modifié par la mention de la zone de sport équestre à l'article 23 :

- Enumération **Art. 23.**  
Constituent des zones d'affectation communales :
- a) La zone d'urbanisation communale (ZU2) subdivisée comme suit :
- Zone ville ancienne (ZVA)
  - Zone ville en damier (ZVD)
  - Zone centre ville (ZCV)
  - Zone d'habitation à haute densité (ZHHD)
  - Zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD)
  - Zone d'habitation à faible densité (ZHFD)
  - Zone mixte (ZM)
  - Zone industrielle (ZI)
  - Zone de tourisme (ZT)
  - Zone de camping (ZC)
  - Zone d'activité horticole (ZAH)
  - **Zone de sport équestre 1 et 2 (Zsé1 et 2)**
  - Zone d'utilité publique (ZUP)
  - Zone de verdure (ZV)

La réglementation de la nouvelle zone de sport équestre 1 et 2 est fixée au sous-titre III, chapitre 2 du règlement d'aménagement, par la création d'une section 6 à la suite de l'article 195.

**SECTION 6** **ZONE DE SPORT ÉQUESTRE 1 et 2 (ZSÉ 1 ET 2)**

- Caractère et affectation **Art. 195a (nouveau)**
- <sup>1</sup> Les zones de sport équestre 1 et 2 sont destinées aux activités économiques liées au sport équestre.
- <sup>2</sup> La zone de sport équestre 1 est destinée à recevoir les constructions nécessaires à l'exploitation d'un centre de sport équestre (halles d'équitation, écuries, locaux de service, logements de fonction...).
- <sup>3</sup>
- <sup>4</sup> La zone de sport équestre 2 est destinée à recevoir les installations extérieures nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre (paddocks,...).
- Les différents secteurs des zones de sport équestre sont reportés sur le plan de la zone d'urbanisation 2.
- Objectif **Art. 195b (nouveau)**  
Cette zone est destinée à recevoir des manèges ouverts au public.
- Constructions et installations **Art. 195c (nouveau)**
- <sup>1</sup> Seules les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement des manèges sont autorisées dans la zone de sport équestre 1 et 2.
- <sup>2</sup> Deux logements de fonction au maximum peuvent être admis dans la zone de sport équestre 1.
- Dimensions des constructions **Art. 195d (nouveau)**
- |                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| a) Longueur maximale :            | 100 m |
| b) Hauteur maximale à la corniche | 12 m  |
| c) Hauteur maximale au faîte :    | 15 m  |

Gabarits	<b>Art. 195e(nouveau)</b> Les gabarits s'appliquent selon les articles 18 à 31 et 33 à 37 RELCAT.
Plan des degrés de sensibilité au bruit	<b>Art. 195f (nouveau)</b> Dans la zone de sport équestre, les dispositions concernant le plan des degrés de sensibilité au bruit sont applicables.
Cessation d'activité	<b>Art. 195g (nouveau)</b> <sup>1</sup> Un bien-fonds n'est affecté à la zone de sport équestre que tant et aussi longtemps que de telles activités y sont pratiquées.  <sup>2</sup> En cas de cessation des activités liées au sport équestre, le bien-fonds sera obligatoirement réaffectée à la zone agricole. Les constructions et installations autorisées durant l'affectation du bien-fonds à la zone de sport équestre et devenues contraires à la zone agricole seront démolies.

### **2.1.2 Plan des degrés de sensibilité au bruit**

Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le DS III est attribué à la zone de sport équestre.

### **2.1.3 Plan de site**

La qualité des bâtiments sis dans la zone de sport équestre n'a rien de remarquable et ne justifie pas l'extension du plan de site.

### **2.1.4 Plan de la nature en ville**

La qualité des arbres sis dans la zone de sport équestre ne justifie pas l'extension du plan de la nature en ville.

### **2.1.5 Accessibilité**

L'accessibilité des constructions et installations sises dans la zone de sport équestre est suffisante, le manège Gerber étant accessible par les TRN (ligne du Cerisier).

### **2.1.6 Protection des eaux**

Le manège Gerber est situé en secteur B de protection des eaux.

### **2.1.7 Equipements**

Puisqu'il s'agit d'un manège existant, le secteur est complètement équipé.

## **2.2 Passage en zone d'urbanisation 2 de biens-fonds construits et situés en limite de zone**

En est du Centre funéraire, la rue de la Charrière est bordée de maisons en ordre non contigu. Le no 117, auparavant en zone agricole, a été inclus à la zone d'urbanisation 2 lors de la révision du plan d'aménagement en 1998, le 123, de même que les immeubles situés au sud de la rue et portant les nos 18 et 20 du chemin des Emposieux, sont, eux, restés en zone agricole sans qu'une réflexion pour les intégrer aussi à la zone d'urbanisation 2 ne soit menée malgré le fait que ces immeubles n'avaient déjà plus aucune vocation agricole. En 2003, les propriétaires du bien-fonds 15803 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (Charrière 123) ont sollicité un permis de construire pour un couvert à voitures. En pré consultation, le Service de l'aménagement du territoire avait émis un préavis de principe favorable, mais la demande de permis de construire a finalement dû être refusée par le Conseil communal en raison d'une décision spéciale négative du canton, décision confirmée par le Département de la gestion du territoire suite au recours des requérants. La situation d'immeubles d'habitation, contigus à la zone d'urbanisation 2 et ne pouvant être dotés de garages en raison de la législation de la zone agricole n'est pas cohérente. C'est pourquoi nous proposons de placer ces biens-fonds en zone d'habitation à faible densité.

### **2.2.1 *Liste des biens-fonds***

Les biens-fonds concernés portent les nos 7076, 9648, 15802 et 15803 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

### **2.2.2 *Plan des degrés de sensibilité au bruit***

Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le DS II est attribué à ces biens-fonds.

### **2.2.3 *Plan de site***

La qualité des bâtiments sis sur les biens-fonds concernés n'a rien de remarquable et ne justifie pas l'extension du plan de site.

### **2.2.4 *Plan de la nature en ville***

La qualité des arbres sis sur les biens-fonds ne justifie pas l'extension du plan de la nature en ville.

### **2.2.5 *Accessibilité***

L'accessibilité de ces biens-fonds déjà bâtis est assurée par la rue de la Charrière et le chemin des Emposieux.

### **2.2.6 *Protection des eaux***

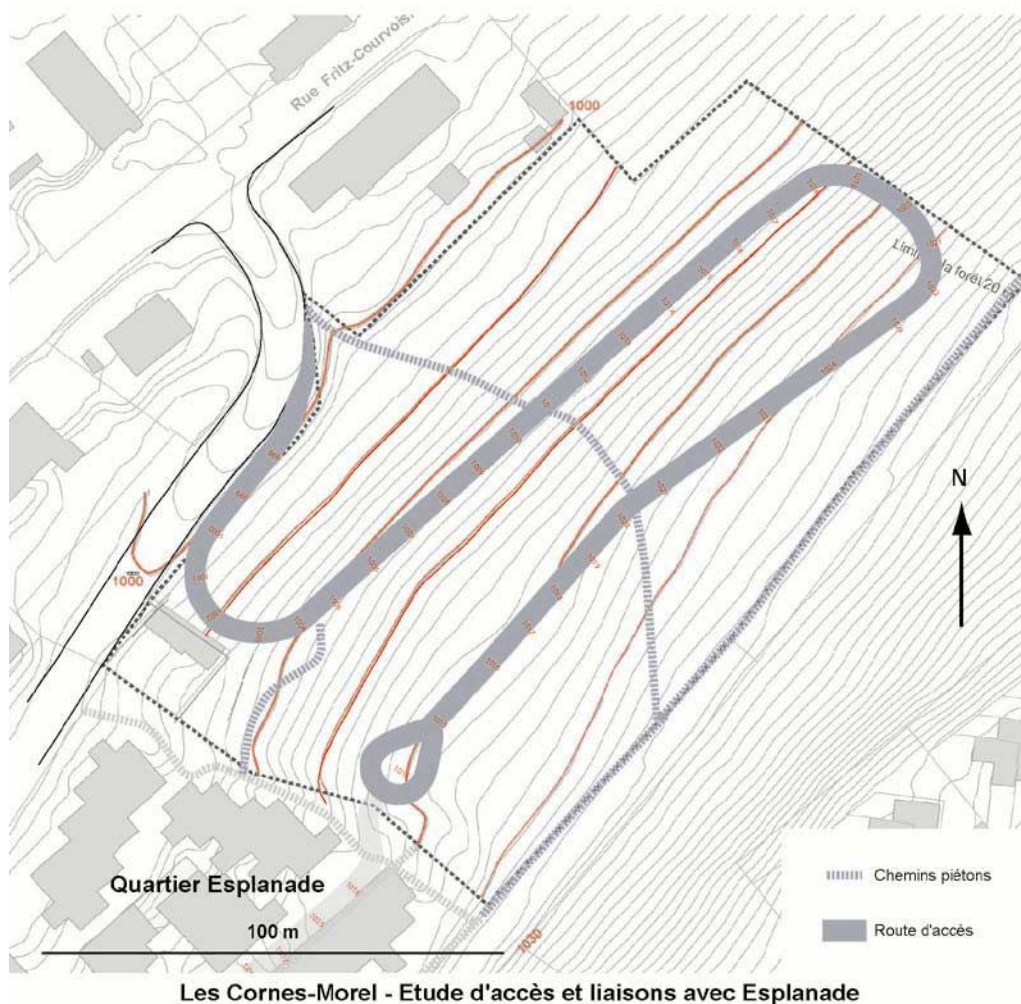
Ces biens-fonds sont situés en secteur B de protection des eaux.

### **2.2.7 *Equipements***

Ces biens-fonds sont complètement équipés.

## 2.3 Agrandissement de la zone d'habitation à moyenne densité aux Cornes-Morel

Lors de la révision du Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) en 1998, La partie nord du bien-fonds 15616 a été affectée à la zone d'habitation à moyenne densité d'ordre presque contigu et l'affectation de la partie sud du cadastre de La Chaux-de-Fonds (propriété de la commune) a été modifiée de la zone de verdure à la zone d'utilité publique dans le but d'y installer des jardins potagers familiaux. C'est en effet en zone d'utilité publique que ces activités étaient désormais prévues. Ces jardins familiaux n'ont jamais été installés. En effet, en l'état, le terrain ne dispose ni d'un accès pour les véhicules ni de places de stationnement. Outre le fait que la construction de tels équipements aurait été trop onéreuse pour de simples jardins potagers, elle n'aurait pu se faire sans empiéter considérablement sur la partie du bien-fonds sise en zone d'habitation à moyenne densité. La même remarque peut s'appliquer à toute autre affectation compatible avec la zone d'utilité publique. Par contre, si le bien-fonds est tout entier affecté à la zone d'habitation à moyenne densité, la construction d'une seule route d'accès devient cohérente, ainsi que le montre la figure ci-dessous.



Aujourd'hui, le Conseil communal prévoit la réalisation d'un plan de quartier pour de l'habitat groupé sur ce bien-fonds. Ce projet s'inscrit dans objectifs de son programme de législature. vise à diversifier les types d'habitat afin d'inciter les actifs pendulaires à s'installer en ville et il doit contribuer à une plus grande mixité de la population résidant cette partie de la Ville, conformément aux recommandations d'un groupe de travail constitué à l'interne de l'administration communale.

Le bien-fonds 15616, d'une surface RF de 17'602 m<sup>2</sup>, présente une forte déclivité orientée au nord-ouest, d'une pente moyenne de 35%. Une première étude a démontré que cette morphologie rendait inexploitable la seule partie sise en zone d'habitation à moyenne densité. Le ratio nombre d'habitations/frais d'équipement aurait été trop élevé. L'entier du bien-fonds doit donc pouvoir être utilisée pour les constructions.

En effet, le terrain ne dispose en l'état ni d'un accès pour les véhicules ni des places de stationnement nécessaires aux abords de jardins potagers. Outre le fait que la construction de tels équipements serait trop onéreuse pour de simples jardins potagers, elle ne pourrait se faire sans empiéter considérablement sur la partie du bien-fonds sise en zone d'habitation à moyenne densité. La même remarque peut s'appliquer à toute autre affectation compatible avec la zone d'utilité publique. Par contre, si le bien-fonds est tout entier affecté à la zone d'habitation à moyenne densité, la construction d'une seule route d'accès devient cohérente (voir en annexe le plan schématique de cette route).

Il faut noter que le terrain est limité au sud par la voie des Chemins de fer du Jura et qu'une distance minimale de 7,50m depuis l'axe de la voie devra être respectée par les constructions.

### **2.3.1 Règlements**

L'affectation d'une partie de ce bien-fonds à la zone d'habitation à moyenne densité ne nécessite pas de modifications du règlement d'aménagement.

### **2.3.2 Plan des degrés de sensibilité au bruit**

Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le DS II est attribué à ce bien-fonds.

### **2.3.3 Plan de site**

Il n'y a pas de constructions sur ce bien-fonds, qui ne concerne donc pas le plan de site.

### **2.3.4 Plan de la nature en ville**

Il n'y a pas d'arbres sur ce bien-fonds, qui ne concerne donc pas le plan de la nature en ville.

### **2.3.5 Accessibilité**

Le bien-fonds est accessible par la rue des Cornes-Morel.

### **2.3.6 Protection des eaux**

Le bien-fonds est situé en secteurs A de protection des eaux.

### **2.3.7 Equipements**

Le terrain n'est pas équipé.

## **2.4 Agrandissement de la zone industrielle des Eplatures**

En 2005, le Service économique cantonal a acquis le bien-fonds 6283, situé en ouest de Neode, après s'être assuré que le Conseil communal de La Chaux-de-Fonds était prêt à affecter rapidement ce terrain à la zone industrielle afin de permettre l'extension du parc technologique.

La volonté du vendeur du terrain, propriétaire du bien-fonds 6282, de continuer à habiter son immeuble (Crêt-du-Loche 60) conduit à proposer la mise en zone d'habitation à faible densité de cette parcelle, par analogie à ce qui a été fait en 1998 pour les immeubles Eplatures-Grise 13 à 15 dont la situation est comparable. Les installations sises dans la nouvelle zone industrielle devront tenir compte des valeurs relatives au DS II de cette zone d'habitation à faible densité.

Pour assurer une transition convenable avec le bien-fonds 5818 situé en zone de verdure, environ 8873 m<sup>2</sup> à l'angle sud du bien-fonds 6283 restent affectés à la zone de verdure, du moins jusqu'à l'aboutissement de l'étude d'aménagement de l'espace entre Le Loche et La Chaux-de-Fonds. En effet, comme le Conseil communal a eu l'occasion de le préciser lors des deux débats des Conseils généraux du Loche et de La Chaux-de-Fonds sur le projet d'aménagement du Crêt-du-Loche, celui-ci ne doit pas conduire à un blocage de toute perspective de développement économique pendant la durée du projet. L'espace situé aux abords immédiats de Néode a donc d'emblée été envisagé comme l'un de ceux devant permettre de répondre aux besoins de terrains industriels à court et moyen terme. L'affectation proposée n'entre donc pas en contradiction avec le projet d'aménagement du Crêt-du-Loche.

### **2.4.1 Règlements**

L'affectation de ces biens-fonds à la zone industrielle, la zone d'habitation à faible densité et la zone de verdure ne nécessite pas de modifications du règlement d'aménagement.

### **2.4.2 Plan des degrés de sensibilité au bruit**

Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le DS IV est attribué à la zone industrielle et le DS II à la zone d'habitation à faible densité. Aucun degré de sensibilité au bruit n'est attribué à la zone de verdure.

### **2.4.3 Plan de site**

La qualité des bâtiments sis sur les biens-fonds concernés n'a rien de remarquable et ne justifie pas l'extension du plan de site.

### **2.4.4 Plan de la nature en ville**

La qualité des arbres sis sur les biens-fonds ne justifie pas l'extension du plan de la nature en ville.

### **2.4.5 Accessibilité**

L'accessibilité à la nouvelle zone industrielle est assurée par la route desservant actuellement Neode.

### **2.4.6 Protection des eaux**

Le bien-fonds est situé en secteurs A et B, en zones S1, S2 et en aire ZU de protection des eaux. Le plan des captages de la ville du Loche situés sur le territoire de la ville de La Chaux-

de-Fonds, du 27 janvier 2003, qui prescrit l'interdiction de bâtir dans les zones S1 et S2 ainsi que des restrictions de constructions dans l'aire ZU, est applicable.



#### **2.4.7 Equipements**

Le terrain n'est pas équipé.

#### **2.4.8 Infrastructures**

Le terrain est traversé par une ligne à haute tension souterraine de 60 KV, un gazoduc dont la pression est de 5 bars et un oléoduc au bénéfice d'une concession fédérale pour une pression maximale de 90 bars. Une ligne électrique aérienne de 125 KV touche également l'angle sud du bien-fonds 6283. Les propriétaires de ces infrastructures devront être consultés avant tout projet de construction.

En ce qui concerne la ligne aérienne, la possibilité de l'enterrer va être étudiée. Si cette solution ne devait pas être financièrement envisageable, alors les prescriptions de l'Ordonnance fédérale sur les rayonnements non-ionisants (ORNI) devront être appliquées.



**Aggrandissement de la zone industrielle des Eplatures - schéma des infrastructures**



### **3. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT D'AMÉNAGEMENT :**

Deux problèmes ont été la source de nombreuses difficultés juridiques dans l'examen des permis de construire ces dernières années, celui de la définition du nombre de niveaux et celui du taux d'occupation minimum. Nous profitons également de l'occasion pour corriger une erreur mineure concernant la longueur maximale autorisée en zone d'habitation à moyenne densité pour l'habitat groupé.

#### **3.1 Nombre de niveaux**

La révision du Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) a débuté en 1989 pour s'achever en 1998 après de nombreuses consultations (services cantonaux, population, associations, etc) et plus d'un an de travail d'une commission législative.

Pendant ce temps, à la suite de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), le Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) entrain en vigueur en 1996.

Le règlement d'aménagement de 1998 a été conçu de manière à expliciter en introduction les intentions du législateur. C'est pourquoi, chacun des chapitres concernant les zones d'habitation comprenait un article descriptif indiquant le nombre de niveaux généralement atteints par les constructions dans ces zones. Dans l'esprit des aménagistes et du législateur, le terme de *niveau* désignait le nombre d'étages sur rez et non les niveaux apparents comprenant également les locaux non habitables, comme les garages ou encore les combles éclairés par des fenêtres de toiture.

Dans l'esprit du législateur toujours, le nombre maximum de niveaux admissible était réglé par l'indication des hauteurs à la corniche et au faîte, qui ont été soigneusement coordonnées avec le taux d'occupation et l'indice d'utilisation.

Quand le nouveau règlement communal a été examiné par les différentes instances il n'est venu à personne l'idée de rapprocher la définition du nombre de niveaux contenue dans ces articles explicitant les objectifs de chaque zone avec l'article 52 RELCAT définissant les niveaux prescrit comme étant les niveaux apparents sur chaque façade. Malheureusement, cette définition conduit à mettre en contradiction les niveaux tels qu'indiqués dans le règlement d'aménagement avec les règles fixant la densité par zone.

C'est pourquoi nous avons décidé de supprimer la référence au nombre de niveaux généralement admis en zones d'habitation pour ne conserver que les prescriptions de hauteurs à la corniche et au faîte. Sur le terrain, le résultat sera le même tout en supprimant la contradiction dans les termes citée plus haut.

### **3.2 Taux d'occupation minimum et longueur maximale pour l'habitat groupé**

Lors de la révision du Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC), un accent tout particulier avait été mis à la promotion de l'habitat groupé. Le législateur souhaitait en effet conserver la densité d'habitat qui caractérise La Chaux-de-Fonds tout en offrant à ses habitants la possibilité d'acquérir des habitations individuelles. C'est pourquoi la possibilité de construire de l'habitat groupé a été introduite simultanément en zone d'habitation à moyenne densité et en zone d'habitation à faible densité.

Par ailleurs, nous nous sommes rendu compte que la fixation d'un taux d'occupation minimum, destiné à assurer une densification suffisante des terrains, ne remplissait pas son objectif puisqu'une simple division cadastrale permet de contourner le minimum du taux d'occupation. Ce minimum a de plus comme effet pervers de conduire à des dérogations de densité dans les terrains très en pente ou frappés de distances limitées à la forêt. Par ailleurs, il est évident que les requérants cherchent à rentabiliser au maximum leurs biens-fonds et que le gaspillage du sol n'est pas un comportement répandu. C'est pourquoi il a été décidé de supprimer la référence au taux minimum dans toutes les zones. En zone d'habitation à moyenne densité en ordre non contigu, le taux d'occupation avait été fixé à 30%, que ce soit pour les petits immeubles ou pour l'habitat groupé. Or pour ce dernier, le taux d'occupation en zone d'habitation à faible densité est de 35%. On est donc arrivé au résultat paradoxal d'obtenir de l'habitat groupé moins dense en zone d'habitation à moyenne densité qu'en zone d'habitation à faible densité, ce qui est contraire au résultat souhaité. C'est pourquoi, sur la base de l'analyse des cas qui nous ont été soumis, nous avons décidé d'augmenter le taux d'occupation en zone d'habitation à moyenne densité d'ordre non contigu de 30 à 35%. L'expérience nous a montré que cette densité était convenable pour l'édification de villas en chaînette, dont l'emprise au sol est supérieure à celle des petits immeubles d'habitat collectifs admis dans la zone.

Les hauteurs à la corniche et au faîte ne sont, elles, pas modifiées, pour conserver la même volumétrie pour les petits locatifs.

Nous avons différencié la longueur maximale fixée pour l'habitat collectif (20 m en ordre presque contigu, 25 m en ordre non contigu) de celle autorisée pour l'habitat groupé, que nous avons fixée à 36 m, qui est la longueur maximale pour l'habitat groupé en zone d'habitation à faible densité.

En résumé, la longueur et le taux d'occupation seront les mêmes en zone d'habitation à moyenne densité et en zone d'habitation à faible densité, de manière à offrir des prescriptions correspondant à la typologie constructive de l'habitat groupé. Seul l'indice d'utilisation fera la différence entre les deux types de zones, celui de la zone d'habitation à faible densité étant un peu plus bas que celui de la zone d'habitation à moyenne densité, afin

de favoriser l'harmonisation avec les autres types de constructions autorisés dans chaque zone.

### 3.3 Modifications du règlement

#### 3.3.1 Zone d'habitation à haute densité

En *italiques* texte supprimé, en **gras** texte nouveau

Ancienne teneur	Nouvelle teneur
<b><u>A. GÉNÉRALITÉS</u></b>	
<p><b>Art. 130.</b> La zone d'habitation à haute densité est caractérisée par des bâtiments destinés à l'habitat collectif, <i>dont le nombre de niveaux peut être de 4 ou 5 au maximum dans les secteurs en ordre contigu et presque contigu et de 6 ou 7 dans les secteurs en ordre non contigu.</i></p> <p>Les différents secteurs sont délimités sur le plan de la zone d'urbanisation 2.</p>	<p><b>Art. 130.</b> La zone d'habitation à haute densité est caractérisée par des bâtiments destinés à l'habitat collectif.</p> <p>Les différents secteurs sont délimités sur le plan de la zone d'urbanisation 2.</p>
<b><u>B. RÈGLES DE CONSTRUCTION POUR LES SECTEURS ZONE D'HABITATION À HAUTE DENSITÉ EN ORDRE CONTIGU</u></b>	
<p><b>Art. 136.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation du sol : <i>1,2 au minimum</i> 2,5 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol : 45 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts : 25 % au minimum.</p>	<p><b>Art. 136.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation du sol : 2,5 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol : 45 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts : 25 % au minimum.</p>
<b><u>C. RÈGLES DE CONSTRUCTION POUR LES SECTEURS ZONE D'HABITATION À HAUTE DENSITÉ EN ORDRE PRESQUE CONTIGU</u></b>	
<p><b>Art. 139.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation du sol : <i>1,0 au minimum</i> 1,0 au minimum 1,6 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol : 40 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts : 30 % au minimum.</p>	<p><b>Art. 139.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation du sol : 1,6 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol : 40 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts : 30 % au minimum.</p>
<b><u>D. RÈGLES DE CONSTRUCTION POUR LES SECTEURS ZHHD EN ORDRE NON CONTIGU</u></b>	
<p><b>Art. 141.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation du sol : <i>0,9 au minimum</i> 1,8 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol : 30 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts : 35 % au minimum</p> <p>d) Longueur : 45 m au maximum</p> <p>e) Hauteur à la corniche : 18 m au maximum</p> <p>f) Hauteur au faîte : 21 m au maximum</p>	<p><b>Art. 141.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation du sol : 1,8 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol : 30 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts : 35 % au minimum</p> <p>d) Longueur : 45 m au maximum</p> <p>e) Hauteur à la corniche : 18 m au maximum</p> <p>f) Hauteur au faîte : 21 m au maximum</p>

## 3.3.2

## Zone d'habitation à moyenne densité

Ancienne teneur	Nouvelle teneur
<b>A. GÉNÉRALITÉS</b>	
<p><b>Art. 142.</b> La zone d'habitation à moyenne densité est caractérisée par des immeubles de hauteur moyenne, <i>en général de 3-4 niveaux</i>. Elle assure la transition entre la zone d'habitation à haute densité et la zone d'habitation à faible densité.</p> <p>Les différents secteurs sont définis sur le plan de la zone d'urbanisation 2.</p>	<p><b>Art. 142.</b> La zone d'habitation à moyenne densité est caractérisée par des immeubles de hauteur moyenne. Elle assure la transition entre la zone d'habitation à haute densité et la zone d'habitation à faible densité.</p> <p>Les différents secteurs sont définis sur le plan de la zone d'urbanisation 2.</p>
<b>B. RÈGLES DE CONSTRUCTION POUR LES SECTEURS ZHMD EN ORDRE PRESQUE CONTIGU</b>	
<p><b>Art. 148.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation :            <i>0,8 au minimum</i>   1,2 au maximum.</p> <p>b) Taux d'occupation du sol :    40 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts :        30 % au minimum.</p>	<p><b>Art. 148.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation :            1,2 au maximum.</p> <p>b) Taux d'occupation du sol :    40 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts :        30 % au minimum.</p>
<p><b>Art. 149.</b></p> <p>a) Longueur maximale :            20 m.</p> <p>Les annexes jusqu'à 10 m. de longueur et 3,5 m. de hauteur ne sont pas prises en compte dans la longueur maximale.</p> <p>b) Hauteur de corniche 9,5 m. maximale:                                13 m.</p> <p>c) Hauteur maximale au faîte :</p>	<p><b>Art. 149.</b></p> <p>a) Longueur maximale <b>pour l'habitat collectif</b> :            20 m.</p> <p><b>b) Longueur maximale pour l'habitat groupé</b> :        <b>36 m</b></p> <p>Les annexes jusqu'à 10 m. de longueur et 3,5 m. de hauteur ne sont pas prises en compte dans la longueur maximale.</p> <p>b) Hauteur de corniche 9,5 m. maximale:                                13 m.</p> <p>c) Hauteur maximale au faîte :</p>
<b>C. RÈGLES DE CONSTRUCTION POUR LES SECTEURS ZHMD EN ORDRE NON CONTIGU</b>	
<p><b>Art. 150.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation :            <i>0,5 au minimum</i>   0,9 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol :    30 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts :        35 % au minimum.</p>	<p><b>Art. 150.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation :            0,9 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol :    <b>35 %</b> au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts :        <b>30 %</b> au minimum.</p>
<p><b>Art. 151.</b></p> <p>a) Longueur maximale :            25 m.</p>	<p><b>Art. 151.</b></p> <p>a) Longueur maximale <b>pour l'habitat collectif</b> :            25 m.</p> <p><b>b) Longueur maximale pour l'habitat groupé</b> :        <b>36 m</b></p>

Les annexes jusqu'à 10 m. de longueur et 3,5 m. de hauteur ne sont pas prises en compte dans la longueur maximale.	Les annexes jusqu'à 10 m. de longueur et 3,5 m. de hauteur ne sont pas prises en compte dans la longueur maximale.
b) Hauteur de corniche maximale: 9,5 m.	c) Hauteur de corniche maximale: 9,5 m.
c) Hauteur maximale au faite : 13 m.	d) Hauteur maximale au faite : 13 m.

### 3.3.3 Zone d'habitation à faible densité

Ancienne teneur	Nouvelle teneur
<p><b>Art. 152.</b> La zone d'habitation à faible densité est caractérisée par des bâtiments <i>bas, généralement de 1 à 2 niveaux.</i></p> <p>Les secteurs figurent sur le plan de la zone d'urbanisation 2.</p>	<p><b>Art. 152.</b> La zone d'habitation à faible densité est caractérisée par des bâtiments <b>de faible hauteur.</b></p> <p>Les secteurs figurent sur le plan de la zone d'urbanisation 2.</p>
<p><b>Art. 156.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation : 0,3 au minimum 0,6 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol : 25 % au maximum : 40 % au minimum.</p> <p>c) Indice d'espaces verts :</p>	<p><b>Art. 156.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation : 0,6 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation du sol : 25 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts : 40 % au minimum.</p>

### 3.3.4 Zone mixte

Ancienne teneur	Nouvelle teneur
<p><b>Art. 168.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation : 1,2 au minimum 1,8 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation au sol : 45 % au maximum : 25 % au minimum</p> <p>c) Indice d'espaces verts :</p>	<p><b>Art. 168.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation : 1,8 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation au sol : 45 % au maximum</p> <p>c) Indice d'espaces verts : 25 % au minimum</p>
<p><b>Art. 170.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation : 0,9 au minimum 1,4 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation au sol : 40% au maximum :</p>	<p><b>Art. 170.</b></p> <p>a) Indice d'utilisation : 1,4 au maximum</p> <p>b) Taux d'occupation au sol : 40% au maximum</p>

### 3.3.5

### Zone industrielle

Ancienne teneur	Nouvelle teneur
<b>Art. 178.</b> a) Indice d'utilisation : <i>0,8 au minimum</i> 1,5 au maximum  b) Taux d'occupation du sol <i>25 % au minimum</i> :                                        60 % au maximum	<b>Art. 178.</b> a) Indice d'utilisation :                1,5 au maximum  b) Taux d'occupation du sol :   60 % au maximum



## 4. CONCLUSIONS :

Les modifications proposées ci-dessus ont été étudiées sur la base de huit ans de pratique du Service d'urbanisme. Loin de constituer un changement fondamental d'orientation, elles devraient permettre de gérer dans les meilleures conditions possibles l'évolution urbanistique de la ville, en attendant les directives du Conseil d'Etat pour l'élaboration d'un plan d'aménagement de nouvelle génération.



## 5. ANNEXES :

### Pour les changements d'affectation :

- Plans de localisation des terrains soumis à changement d'affectation
- Extraits modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 sanctionnée le 11 août 1999,
- Plans à l'échelle cadastrale modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 sanctionnée le 11 août 1999.

### Pour le règlement :

- Arrêté portant modifications au règlement d'aménagement

Service d'urbanisme, janvier 2006