



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT D'INFORMATION DU CONSEIL COMMUNAL

relatif aux modifications du Plan et règlement d'aménagement communal
(PRAC)

(du 27 février 2008)

**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 les modifications du PRAC. Celles-ci concernaient les objets suivants :

- création d'une zone équestre pour le manège Gerber,
- passage d'une partie de la parcelle située à l'Est d'Esplanade de zone d'utilité publique en zone moyenne densité,
- mise en zone faible densité de quatre biens-fonds à la Charrière,
- mise en zone industrielle des terrains à proximité de Neode,
- modification du règlement (suppression de la référence au nombre de niveaux dans les zones d'habitation, suppression du taux d'occupation minimum, rectification de la longueur maximale pour l'habitat groupé).

Procédure

Ces modifications du PRAC ont été mises à l'enquête publique du 14 août au 15 septembre 2006. Dix oppositions ont été formulées. Toutes ont été traitées sauf trois :

- La Charrière : deux propriétaires ne voulaient pas que leurs terrains soient affectés car ils n'avaient pas de projets et ne voulaient donc pas payer la plus-value¹.
- Neode : le propriétaire de la ferme située sur le bien-fonds 6282 ne souhaitait pas que sa parcelle soit affectée en zone à bâtir car celle-ci faisait partie de l'exploitation agricole. La perception de la plus-value était également un motif d'opposition.
- Deux propriétaires ont recouru jusqu'au Tribunal administratif (TA) car ils s'opposaient à la suppression du nombre de niveaux dans les zones d'habitation. Ils ont été déboutés par le Département de la gestion du territoire, puis par le Tribunal administratif. Par courrier du 24.1.2008, le TA a confirmé qu'aucun recours n'a été déposé au Tribunal fédéral (TF).

La Ville de La Chaux-de-Fonds a tenté de scinder les modifications du PRAC pour permettre à celles qui n'avaient pas fait l'objet d'oppositions ou de recours d'entrer en vigueur de façon anticipée. Le Service d'aménagement du territoire a demandé que les modifications du PRAC soient sanctionnées ensemble.

Concernant les modifications de « La Charrière » et du secteur « Neode », le Conseil communal est entré en matière sur les demandes des propriétaires, à savoir un statu quo au niveau du zonage.

D'entente avec le Service d'aménagement du territoire, la procédure suivante a été proposée :

- Charrière : les 2 parcelles concernées (art. 9647 et 11389) restent en zone agricole. Leurs affectations seront revues lors de la prochaine révision générale du PRAC pour les rendre conformes.
- Neode : la parcelle 6282 reste en zone de verdure. Son affectation sera revue dans le cadre du zonage qui interviendra dans la procédure du projet du Crêt-du-Loche. Concernant les projets industriels en cours sur le secteur Neode, le SAT a autorisé le dépôt des dossiers des permis de construire en vertu de l'art. 92 al. 3 LCAT qui permet l'effet anticipé.

La contestation portant sur la suppression du nombre de niveaux dans les zones d'habitation ayant définitivement été écartée par le Tribunal administratif (voir plus haut), l'ensemble des modifications du PRAC peut

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique est réputée avantage majeur constituant une plus-value (art. 34 LCAT). En cas de plus-value, une contribution correspondant à 20% de celle-ci est due à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds (art. 35 LCAT).

suivre maintenant la procédure de sanction par le Conseil d'Etat, moyennant les modifications mineures susmentionnées sur les secteurs de « La Charrière » et « Neode ».

Il a été admis avec le SAT 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* ».

Les modifications ont été acceptées par le Département de la gestion du territoire le 19 février 2008.

Conséquences sur les finances

Ces modifications mineures n'ont pas de conséquence sur les finances communales. La zone industrielle du secteur Neode a fait l'objet d'une première demande de crédit pour l'équipement, qui a été acceptée par le Conseil général le 21 février 2008.

Conséquences sur les ressources humaines

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

Éléments relatifs au développement durable

Ces modifications mineures n'ont aucune conséquence en terme de développement durable.

Rapprochement et collaborations avec Le Locle

Ces modifications mineures n'ont aucune conséquence en terme de rapprochement et de collaborations avec Le Locle.

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 prendre note des modifications du PRAC.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Laurent Kurth

Le chancelier
Sylvain Jaquenoud

Annexes : les plans ci-dessous seront transmis aux présidents de groupe en couleur, format A4, et seront disponibles sur Internet

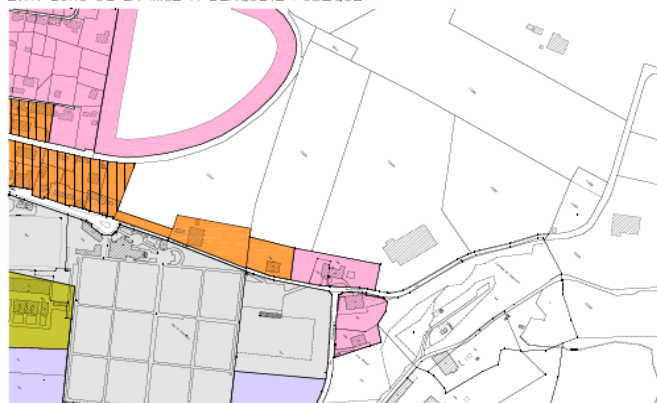
Modifications du PRAC – secteur « La Charrière »

(encadré rouge : le plan qui sera sanctionné)

ETAT AVANT MODIFICATION








ETAT LORS DE LA MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE



ETAT SANCTIONNE



LEGENDE:

	ZA	Zone agricole
	ZHMD	Zone d'habitation à moyenne densité
	ZHF	Zone d'habitation à faible densité
	ZUP	Zone d'utilité publique
	ZUD	Zone d'utilisation différée
	ZI	Zone industrielle
	ZAH	Zone d'activité horticole
	OPC	Ordre presque contigu

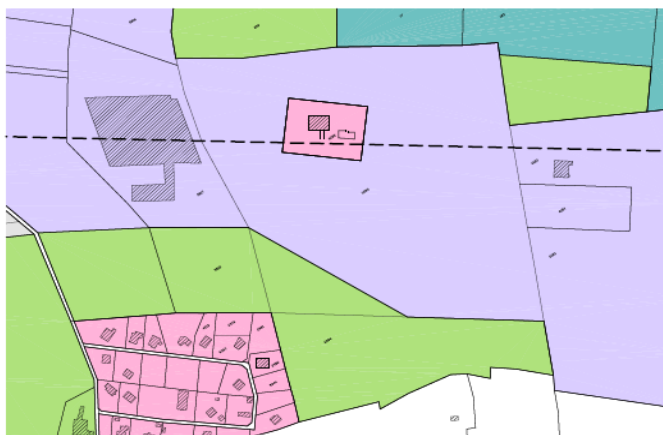
Modifications du PRAC – secteur « Neode »

(encadré rouge : le plan qui sera sanctionné)

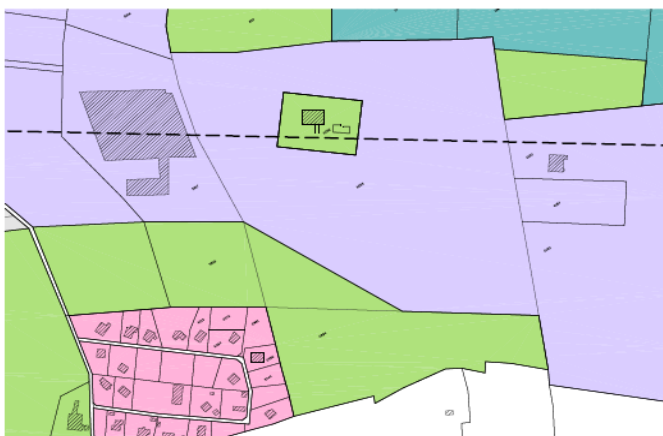
ETAT AVANT MODIFICATION




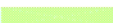
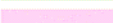
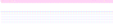
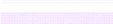

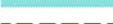
ETAT LORS DE LA MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE



ETAT SANCTIONNE



LEGENDE:

	ZA	Zone agricole
	ZV	Zone de verdure
	ZHFD	Zone d'habitation à faible densité
	ZUP	Zone d'utilité publique
	ZI	Zone industrielle
	ZP1	Zone de protection cantonale (zone de biotope)
	PEAO	Périmètre de protection de l'aéroport