



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

**RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

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

(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,

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 sa mise en application, 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 ceux de la révision du Plan directeur cantonal, du Réseau urbain neuchâtelois (RUN) et du rapprochement des villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds sont en cours.

Cependant, il est devenu nécessaire 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 un même dossier. Celui-ci a été soumis à l'examen préalable de la commission d'urbanisme et des services cantonaux et a été approuvé par le chef du Département de la gestion du territoire.

Tous les projets en cours n'ont cependant pas pu être réunis dans un seul dossier pour être envoyés simultanément au Service de l'aménagement du territoire pour examen préalable de sorte que nous serons amenés à vous soumettre un nouveau rapport dans le courant de l'automne prochain déjà. Les projets ci-dessous ne pouvaient toutefois pour la plupart être différés encore de plusieurs mois.

La présente révision partielle concerne des changements d'affectations de biens-fonds en limite de la zone d'urbanisation 2 ainsi que des modifications du règlement d'aménagement.

### **Changements d'affectation**

Les changements d'affectation proposés concernent les points suivants :

- Création de la Zone de sport équestre (ZSé)
- Passage en zone d'urbanisation 2 de biens-fonds construits et situés en limite de zone
- Rectification de l'affectation d'un bien-fonds sorti de la zone d'urbanisation 2 en 1998
- Agrandissement de la zone d'habitation à moyenne densité aux Cornes-Morel
- Agrandissement de la zone industrielle des Eplatures

### **Modifications du Règlement d'aménagement**

Les modifications au règlement d'aménagement, outre l'introduction de la réglementation de la zone équestre, concernent les thèmes suivants :

- 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.

Le rapport justificatif qui accompagne les modifications du plan d'aménagement détaillant les circonstances de ces mesures, nous ne les répéterons pas ici.

### **Conséquences sur les finances**

Ce dossier n'a pas de conséquence sur les finances communales, sous réserve des effets indirects découlant du développement attendu de l'extension de la zone industrielle aux Eplatures.

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

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

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

Le choix de ne procéder qu'à un « toilettage » mineur du plan d'aménagement a été fait en prenant également en compte l'étude de rapprochement en cours avec la commune du Locle ainsi que le dossier d'aménagement de l'espace entre les deux communes (Crêt-du-Locle). En effet, l'évolution de ces dossiers pourrait avoir à terme des incidences importantes sur les plans d'aménagement respectifs des deux communes

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

Dans la mesure où il ne constitue pas une modification fondamentale d'orientation par rapport aux principes régissant le PRAC, le présent dossier n'a pas d'incidences directes, positives ou négatives, sur le 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

## LE CONSEIL GENERAL

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

Vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979

Vu l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), du 2 octobre 1989

Vu l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986

Vu la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), du 24 janvier 1991

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 26 janvier 2005

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), 16 octobre 1992;

Vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution (RELConstr), du 16 octobre 1996;

Vu la loi cantonale sur la protection des eaux, du 15 octobre 1984, et son règlement d'exécution, du 18 février 1987;

Vu un rapport du Conseil communal

**arrête :**

**Article 1er :** Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié par les plans suivants :

- Plan de dézouage **Les Grandes-Crosettes-Manège Gerber**, bien-fonds 17212/60, extrait modifiant le plan d'ensemble de la commune, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.  
Plan de dézouage **Les Grandes-Crosettes-Manège Gerber**, bien-fonds 17212/60, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.  
Plan de dézouage **Les Grandes-Crosettes-Manège Gerber**, bien-fonds 17212/60, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, à l'échelle cadastrale 1 :1000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.

- Plan de dézouage **Sur la Charrière**, biens-fonds 15802, 15803, 11389 et 9648/60, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.  
Plan de dézouage **Sur la Charrière**, biens-fonds 15802, 15803, 11389 et 9648/60, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, à l'échelle cadastrale 1 :1000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.
- Plan de dézouage **Les Cornes-Morel**, biens-fonds 15616/60, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.  
Plan de dézouage **Les Cornes-Morel**, biens-fonds 15616/60, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, à l'échelle cadastrale 1 :1000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.
- Plan de dézouage **Ouest de Neode**, biens-fonds 6282 et 6283/70, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.  
Plan de dézouage **Ouest de Neode**, biens-fonds 6282 et 6283/70, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, à l'échelle cadastrale 1 :1000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.

## Article 2

Le plan des degrés de sensibilité au bruit, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié par les plans suivants :

- Plan de dézouage **Les Grandes-Crosettes-Manège Gerber**, biens-fonds 17212/60, extrait modifiant le plan des degrés de sensibilité au bruit, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.

- Plan de dézonage **Sur la Charrière**, biens-fonds 15802, 15803, 11389 et 9648/60, extrait modifiant le plan des degrés de sensibilité au bruit, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.
- Plan de dézonage **Les Cornes-Morel**, biens-fonds 15616/60, extrait modifiant le plan des degrés de sensibilité au bruit, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.
- Plan de dézonage **Ouest de Neode**, biens-fonds 6282 et 6283/70, extrait modifiant le plan des degrés de sensibilité au bruit, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 13 février 2006 par le Conseil communal, échelle 1 :5000, plan dessiné le 30 novembre 2005 et mis à jour le 9 juin 2006.

### Article 3

Le règlement d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié comme suit :

Enumération

#### **Art. 23. (modifié)**

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 (ZSé 1 et 2)
- Zone d'utilité publique (ZUP)
- Zone de verdure (ZV)

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

Caractère et affectation

### **Art. 195a (nouveau)**

- 1 Les zones de sport équestre 1 et 2 sont destinées aux activités économiques liées au sport équestre.
- 2 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...).
- 3
- 4 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)**

- 1 Seules les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement des manèges sont autorisées dans la zone de sport équestre 1 et 2.
- 2 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

### **Art. 195e(nouveau)**

Les gabarits s'appliquent selon les articles 18 à 31 et 33 à 37 RELCAT.

Plan des degrés de sensibilité au bruit

### **Art. 195f (nouveau)**

Dans la zone de sport équestre, les dispositions concernant le plan des degrés de sensibilité au bruit sont applicables.

Cessation  
d'activité

**1 Art. 195g (nouveau)**

Un bien-fonds n'est affecté à la zone de sport équestre que tant et aussi longtemps que de telles activités y sont pratiquées.

**2** 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.

## **SECTION 4 ZONE D'HABITATION A HAUTE DENSITE (ZHHD)**

### **A. Généralités**

Caractère

**Art. 130. (modifié)**

**1** La zone d'habitation à haute densité est caractérisée par des bâtiments destinés à l'habitat collectif.

**2** Les différents secteurs sont délimités sur le plan de la zone d'urbanisation 2.

### **B. Règles de construction pour les secteurs zone d'habitation à haute densité en ordre contigu**

Degré  
d'utilisation  
des terrains

**Art. 136. (modifié)**

a) Indice d'utilisation du sol : 2,5 au maximum

b) Taux d'occupation du sol : 45 % au maximum

c) Indice d'espaces verts : 25 % au minimum.

### **C. Règles de construction pour les secteurs zone d'habitation à haute densité en ordre presque contigu**

Degré  
d'utilisation  
des terrains

**Art. 139. (modifié)**

a) Indice d'utilisation du sol : 1,6 au maximum

b) Taux d'occupation du sol : 40 % au maximum

c) Indice d'espaces verts: 30 % au minimum.

## **D. Règles de construction pour les secteurs ZHHD en ordre Non contigu**

Degré d'utilisation des terrains et dimensions des constructions	<b>Art. 141. (modifié)</b>	
	a) Indice d'utilisation du sol :	1,8 au maximum
	b) Taux d'occupation du sol :	30 % au maximum
	c) Indice d'espaces verts :	35 % au minimum
	d) Longueur :	45 m au maximum
	e) Hauteur à la corniche :	18 m au maximum
	f) Hauteur au faîte :	21 m au maximum

## **SECTION 5 ZONE D'HABITATION A MOYENNE DENSITE (ZHMD)**

### **A. Généralités**

Caractère	<b>Art. 142. (modifié)</b>
	<sup>1</sup> 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.
	<sup>2</sup> Les différents secteurs sont définis sur le plan de la zone d'urbanisation 2.

### **B. Règles de construction pour les secteurs ZHmD en ordre presque contigu**

Degré d'utilisation des terrains	<b>Art. 148. (modifié)</b>	
	a) Indice d'utilisation :	1,2 au maximum.
	b) Taux d'occupation du sol :	40 % au maximum
	c) Indice d'espaces verts :	30 % au minimum.
Dimensions des constructions	<b>Art. 149. (modifié)</b>	
	a) Longueur maximale pour l'habitat collectif :	20 m.
	b) Longueur maximale pour l'habitat groupé :	36 m
	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 9,5 m.  
maximale:

13 m.

c) Hauteur maximale au faîte  
:

Degré  
d'utilisation des  
terrains

**Art. 150. (modifié)**

a) Indice d'utilisation : 0,9 au maximum

b) Taux d'occupation du sol : 35 % au maximum

c) Indice d'espaces verts : 30 % au minimum.

Dimensions des  
constructions

**Art. 151. (modifié)**

a) Longueur maximale pour 25 m.  
l'habitat collectif :

b) Longueur maximale pour  
l'habitat groupé : 36 m

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 9,5 m.  
maximale:

13 m.

c) Hauteur maximale au faîte  
:

**SECTION 6 ZONE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE (ZHFD)**

Caractère

**Art. 152. (modifié)**

1 La zone d'habitation à faible densité est caractérisée par des  
bâtiments de faible hauteur.

2

Les secteurs figurent sur le plan de la zone d'urbanisation 2.

Degré  
d'utilisation  
des terrains  
a) Habitat  
individuel

**Art. 156. (modifié)**

a) Indice d'utilisation : 0,6 au maximum

b) Taux d'occupation du sol : 25 % au maximum

c) Indice d'espaces verts : 40 % au minimum.

**CHAPITRE 2 ZONES D'ACTIVITES**  
**SECTION 1 ZONE MIXTE (ZM)**

**B. REGLES APPLICABLES POUR LES SECTEURS ZM EN ORDRE CONTIGU**

Degré d'utilisation des terrains	<b>Art. 168. (modifié)</b>	
	a) Indice d'utilisation :	1,8 au maximum
	b) Taux d'occupation au sol :	45 % au maximum
	c) Indice d'espaces verts :	25 % au minimum

**C. REGLES APPLICABLES POUR LES SECTEURS ZM EN ORDRE NON  
CONTIGU ET PRESQUE CONTIGU**

Degré d'utilisation des terrains	<b>Art. 170. (modifié)</b>	
	a) Indice d'utilisation :	1,4 au maximum
	b) Taux d'occupation au sol :	40% au maximum
	c) Indice d'espaces verts :	30 % au minimum

**SECTION 2 ZONE INDUSTRIELLE (ZI)**

Degré d'utilisation des terrains	<b>Art. 178. (modifié)</b>	
	a) Indice d'utilisation :	1,5 au maximum
	b) Taux d'occupation du sol :	60 % au maximum
	c) Indice d'espaces verts :	25 % au minimum

**Article 4**

Le présent arrêté, préavisé par le Département de la gestion du territoire le (*date complétée d'ici au 27 juin*) est soumis au référendum facultatif.

**Article 5**

Le présent arrêté entrera en vigueur à la date de la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle.

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

**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.*