

COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS

PLAN SPECIAL « GARAGE BONNY »

Règlement



Edition du 4 février 2005

Préambule

Le Conseil général de la commune de La Chaux-de-Fonds

Vu la législation fédérale ;

Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964 ;

Vu le plan et le règlement d'aménagement communal (PRAC), du 1er septembre 1999 ;

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986 ;

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996 ;

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 ;

Sur proposition du Conseil communal,

arrête:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 Objectif du plan spécial

¹ L'objectif du plan spécial est de permettre l'agrandissement du garage « Maurice Bonny SA » par la réalisation d'un bâtiment comprenant une halle d'exposition, des bureaux, des ateliers de mécaniques, carrosserie et tôlerie sur les parcelles n° 11816, 11817, 442, 443 du cadastre de la Chaux-de-Fonds ainsi que sur le domaine public (cf. schéma de remaniement parcellaire annexé au rapport justificatif).

² Il s'agit également, dans le secteur concerné, de restructurer les circulations et d'améliorer la qualité des aménagements extérieurs.

³ Le présent règlement définit les principes généraux d'urbanisme pour ce nouveau bâtiment et sur l'espace public avoisinant.

Art. 2 Périimètre du plan spécial

¹ Le plan spécial « Garage Bonny» englobe les articles suivants du cadastre de la Chaux-de-Fonds:

Article n°	11816
Article n°	11817
Article n°	442
Article n°	443
Article n°	1815
Article n°	3447
Article n°	3602
Article n°	3665
Article n°	2921A (partiel, trottoir)
Article n°	8923 (partiel, trottoir)
Article n°	8924 (partiel, trottoir)
Article n°	16967 (partiel, trottoir)
Article n°	14122 (partiel, trottoir)
Article n°	2159 (partiel, trottoir)
Domaine public rue du Collège	
Domaine public rue St-Hubert	
Domaine public rue du Gazomètre	
Domaine public rue de la Ronde (trottoir nord)	
Domaine public interne à l'îlot.	

² Le plan spécial « Garage Bonny» a une surface totale de 7'282 m² mesurée sur plan.

Art. 3 Définition

¹ Le plan spécial est défini aux articles 65 et ss LCAT.

² Les règles fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement et de construction sont applicables.

CHAPITRE 2 CONTENU DU PLAN SPECIAL

Art. 4 Documents constitutifs

¹ Le plan spécial comprend les documents suivants :

- a) Un règlement
- b) Un plan d'implantation et un plan des coupes sur base cadastrale à l'échelle 1:500
- c) Un plan d'équipements
- d) Un rapport justificatif

² Les documents a), b) c) ont une valeur prescriptive. Le rapport justificatif à une valeur indicative.

Art. 5 Contenu du plan d'implantation et du plan des coupes

¹ Sur le plan d'implantation, figurent les éléments à valeur prescriptive suivants :

- Le périmètre du plan spécial
- Les alignements communaux de construction
- Les périmètres d'évolution principal des bâtiments
- Les surfaces végétalisées
- Les arbres existants à conserver
- Les arbres nouveaux à planter (emplacement schématique)
- Les trottoirs existants, à réaménager, nouveau, à supprimer
- L'emplacement du stationnement privé et du stationnement public
- Les sens de circulation
- L'emplacement des espaces d'accueil et d'exposition extérieure
- L'espace d'entrée au garage
- L'accès aux parcelles et aux bâtiments (emplacement schématique)
- Les passages piétons existants et nouveau
- Les bandes d'implantation
- Les bâtiments existants et à démolir

² Sur le plan des coupes, figurent les éléments à valeur prescriptive suivants :

- Les cotes d'altitude maximales du nouveau bâtiment
- Les alignements de constructions
- Les gabarits en limite du plan spécial

Art. 7 Contenu du plan d'équipements

Sur le plan d'équipements, figurent les éléments à valeur prescriptive suivants, ainsi que certains éléments déjà mentionnés sur le plan d'implantation nécessaire à la bonne compréhension du présent plan :

- L'équipement public (de détail, de base) existant, nouveau et à supprimer
- L'équipement privé.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Art. 8 Affectation

¹ Les biens-fonds 442, 443, 1815, 3447, 3602, 3665, 11816, 11817 et 14122 (partiel, trottoir) sont affectés à la zone mixte.

² Les biens-fonds 2159, 2921A, 8923, 8924 et 16967 sont affectés à la zone Ville-ancienne ; pour ces biens-fonds, le plan spécial ne traite que de l'aménagement des trottoirs.

Art. 9 Ordre des constructions

¹ L'ordre des constructions général est non contigu.

² Dans les parcelles n° 3447, 3602 et 3665, l'ordre contigu existant est conservé.

Art. 10 Degré d'utilisation des terrains

¹ Le plan spécial prévoit un regroupement des constructions (art. 68 LCAT) puis une répartition par périmètres d'évolution des indices généraux suivants :

- a) Indice d'utilisation du sol: max. 1.7
- b) Taux d'occupation du sol: max. 100%

² La surface constructible prise en considération est de 3'473 m². La surface brute de plancher maximum globale est de 5'904 m². L'emprise au sol maximum globale est de 3'473 m².

³ Pour chaque périmètre d'évolution y compris les espaces d'accueil et l'espace d'entrée au garage, la surface brute maximum, ainsi que l'emprise au sol maximum sont les suivantes :

Périmètre	SBP maximum	Emprise au sol maximum
Périmètre n°1 (y.c. espace d'accueil et espace d'entrée à l'est)	2'204 m ²	1'773 m ²
Périmètre n°2 (y.c. espace d'accueil)	1'800 m ²	1'000 m ²
Périmètre n°3	1'900 m ²	700 m ²
Total:	5'904 m ²	3'473 m ²

Art. 11**Dimensions de la construction**

¹ Le bâtiment du périmètre n°1 a les dimensions suivantes fixées selon deux secteurs définis sur le plan d'implantation et le plan des coupes :

- a) Cotes d'altitude max. du bâtiment principal:
- | | |
|---------------------|----------------------|
| parties nord et sud | alt. 991.39, +6.25m. |
| Partie centrale | alt. 992.89, +7.75m. |
- b) La longueur et la profondeur max. sont fixés par le périmètre d'évolution.

² La cote d'altitude max. est définie par rapport à la cote de référence $\pm 0.00 = 985.14$ indiquée sur le plan d'implantation. Les installations techniques (cheminées, aération, ascenseur, apports de lumière zénithale peuvent dépasser ponctuellement les périmètre d'évolution d'au maximum 1.0m.

³ Dans les périmètres d'évolution n°2 et n°3 du plan spécial, les dimensions des constructions (longueur, largeur, hauteur) sont au maximum les dimensions des bâtiments actuels à l'exception du bâtiment de la parcelle n° 3602 qui peut s'aligner sur les hauteurs de corniche et de faite des bâtiments voisins.

Art. 12**Implantation des constructions**

¹ Les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'évolution principaux mentionnés sur le plan d'implantation.

² Les bâtiments doivent être implantés parallèlement aux alignements en vigueur.

³ Les façades des bâtiments sur la rue du Collège doivent être édifiées dans une bande d'implantation de 2.0 m. mentionnée sur le plan d'implantation.

⁴ La façade du bâtiment du périmètre d'évolution n°1 sur la rue de la Ronde doit être édifiée dans une bande d'implantation de 5.0 m. mentionnée sur le plan d'implantation.

⁵ Les espaces non utilisés doivent être affectés aux usages adjacents mentionnés sur le plan d'implantation à l'exception de l'espace sur la rue de la Ronde qui doit être aménagé en espace vert si le bâtiment est en retrait de plus de 1.5m. par rapport à l'alignement existant.

Art. 13**Gabarits**

¹ Sur la rue du Collège, la rue de Ronde, la rue St-Hubert et la rue du Gazomètre, les gabarits sont déterminés à partir des alignements, conformément à l'article 28 du RELCAT. Les gabarits légaux (art. 33 RELCAT) sont applicables.

² Les gabarits entre le périmètre d'évolution n°1 et le périmètre d'évolution n°2 sont supprimés. Les gabarits sont également supprimés entre le périmètre d'évolution n°2 et le périmètre d'évolution n°3.

³ Les gabarits légaux entre le périmètre d'évolution n°1 et le périmètre n°3 sont applicables.

Art. 14 Alignements

Les alignements communaux existants de la rue du Collège, de la rue de la Ronde de la rue St-Hubert, et de la rue du Gazomètre sont applicables.

Art. 15 Conception architecturale, esthétique des constructions

¹ L'ensemble des prescriptions de ce chapitre est relatif au nouveau bâtiment du périmètre n°1. Les autres bâtiments se référeront aux articles idoines du PRAC.

² L'architecture du nouveau bâtiment du périmètre n°1 prendra en compte le contexte urbain en proposant une architecture soignée au niveau des volumes, des façades et des ouvertures.

³ Les façades et leurs revêtements seront étudiés de manière à s'accorder avec les constructions avoisinantes, par les ouvertures proposées et par les types et les couleurs des matériaux utilisés en façades.

⁴ La façade sur la rue du Collège sera une façade largement ouverte de type vitrine.

⁵ Les autres façades doivent être traités comme des façades équilibrées avec des ouvertures. Les façades borgnes type pignons sont interdites.

⁶ La toiture principale sera plate et végétalisée.

Art. 16 Circulations, accès et stationnement

¹ Les trottoirs existants sur la rue du Collège, de la rue de la Ronde, de la rue St-Hubert et de la rue du Gazomètre seront préservés et, ou améliorés.

² La continuité des cheminements piétons le long des rues citées à l'alinéa précédent sera assuré.

³ Sur la rue du Collège, les passages piétons existants seront conservés. Deux passages piétons seront aménagés à l'intersection avec la rue St-Hubert.

⁴ Sur le trottoir sud de la rue du Collège et nord de la rue de la Ronde, en direction est-ouest, les traversées des rues St-Hubert et du Gazomètre seront assurées par des trottoirs continus.

⁵ Les accès véhicules existants des bâtiments des périmètres n° 2 et n°3 ainsi que les accès existants sur la rue de Ronde, la rue St-Hubert et la rue du Gazomètre sont entièrement conservés. Les accès mentionnés ont un emplacement schématique, leur emplacement précis ou définitif peut varier quelques peu.

⁶ L'entrée pour les véhicules au nouveau bâtiment du périmètre n°1 s'effectue depuis la rue du Collège entre les périmètres n°1 et n° 2.

⁷ La sortie des véhicules du nouveau bâtiment du périmètre n°1 s'effectue par la rue publique entre les périmètres n° 2 et n°3 puis par la rue du Gazomètre.

⁸ Concernant les périmètres n°1 et n°2, de 11 à 15 places de stationnement au total sont à réaliser. Elles doivent être aménagées, pour les employés, à l'extérieur aux endroits mentionnés sur le plan d'implantation et éventuellement à l'intérieur du bâtiment du périmètre n° 2. Pour les clients, quelques places seront aménagées dans l'espace d'accueil au garage.

⁹ Le plan spécial prévoit également une surface pour le stationnement public sur la rue du Gazomètre et la rue St-Hubert. Ces dernières cases, situées sur la surface végétalisée doivent être aménagées en pavés-gazon ou avec un revêtement perméable similaire.

¹⁰ 2 places de stationnement couvertes pour les deux-roues sont prévues dans l'espace d'entrée au garage.

Art. 17

Surface végétalisée

¹ La surface végétalisée à l'ouest du périmètre n°1 est un espace destiné à améliorer le caractère minéral des lieux. Son aménagement sera à charge du propriétaire et son entretien à la charge de la voirie puisqu'elle est située à l'intérieur de l'alignement de la rue St-Hubert. L'entretien technique des façades, des accès de services et de sécurité au bâtiment doivent rester possibles.

² Les arbres existants au sud ouest du plan spécial sont conservés. Des nouveaux arbres de même type seront plantés dans cette surface (emplacement schématique).

³ Des arbres seront plantés aux endroits mentionnés sur le plan d'implantation sur la rue du Collège (emplacement schématique). Il s'agit de Charmilles fastigiés ou d'arbres similaires. Ils sont de type public entretenu par la voirie. Toutefois, la plantation est à charge du propriétaire.

CHAPITRE 4 GESTION DES EQUIPEMENTS

Art. 22 Principes d'aménagement des équipements

¹ Le plan d'équipement mentionne les réseaux existants suivants nécessaires à l'exploitation du nouveau garage:

- a) l'évacuation des eaux usées
- b) l'alimentation en eau potable
- c) l'alimentation en énergie (électricité, gaz et CAD)
- c) l'électricité et les télécommunications (Swisscom, video 2000)

² Le plan d'équipement mentionne le type d'équipement, public, privé, de base et de détail.

³ La conduite d'eau usée passant sous la parcelle n° 11816 sera consolidée si nécessaire.

⁴ Les canalisations existantes dans la ruelle publique entre les parcelles n° 11817 et n° 442 d'une part, et n°443 d'autre part, seront mises hors service.

⁵ La continuité du réseau électrique et du réseau câblé de télécommunication situé dans la ruelle cité à l'alinéa précédant vers l'ouest sera assuré par le raccordement des immeubles Ronde 21 – 27, par la rue St-Hubert sur la rue de la Ronde.

⁶ En fonction des besoins du projet et des capacités des réseaux, les raccordements s'effectueront, en collaboration avec SIM SA, soit par la rue de la Ronde, par la rue du Collège ou par la rue St-Hubert.

⁷ L'entrée au garage du nouveau bâtiment est de type privé.

⁸ Les trottoirs existant ou à améliorer le long des rues est de type public, de base.

⁹ Des locaux techniques destinés aux installations d'introduction et de comptage sont prévus au rez-de-chaussée du bâtiment du périmètre d'évolution n°1. Ils seront mis gratuitement à disposition de SIM SA.

Art. 23 Frais d'équipement

¹ Les frais d'équipement privés sont à la charge du propriétaire. Le système de la taxe d'équipement est applicable, les équipements étant existants.

² La consolidation éventuelle de la conduite d'eau usée passant sous la parcelle n° 18'116 sera à la charge du propriétaire

³ La mise hors service des canalisations existantes dans la ruelle publique entre les parcelles n° 11817 et n° 442 d'une part, et n°443 d'autre part, sont à charge du propriétaire.

⁴ Les travaux liés au maintien de la continuité du réseau électrique et du réseau câblé de télécommunication situés dans la ruelle citée à l'alinéa précédant vers l'ouest sont à charge du maître de l'ouvrage.

⁵ Les équipements de base à compléter (trottoirs) du côté sud de la rue du Collège et ainsi que le cheminement à l'ouest du périmètre n°3 sont à la charge du propriétaire et de la ville de La Chaux-de-Fonds selon la réglementation en vigueur.

⁶ Les autres équipements de base à compléter (trottoirs) du côté ouest de la rue St-Hubert et du côté est de la rue du Gazomètre, ainsi que le marquage éventuel des routes, les passages protégés et le stationnement public sont à la charge de la Ville de la Chaux-de-Fonds et des propriétaires concernés selon la réglementation en vigueur.

⁷ Les réseaux d'eau (y compris les bornes hydrantes), les réseaux gaz et électricité seront réalisés et entretenus par les Services industriels, aux conditions du règlement communal sur l'équipement des terrains constructibles, du 26 octobre 1998.

⁸ Les droits de passage pour ces installations d'alimentation, y compris pour les conduites d'alimentation à l'extérieur du lotissement, sont accordés gratuitement aux Services Industriels et devront faire l'objet d'une convention de servitude inscrite au registre foncier aux frais de ces derniers.

Art. 24

Evacuation des eaux pluviales et de drainage

¹ Les eaux pluviales provenant des toitures devraient être infiltrées dans le sol. Des essais de perméabilité devront être effectués à ce sujet pour en déterminer la faisabilité.

² Dans le cas où l'infiltration serait impossible, les eaux pluviales sont évacuées dans le collecteur principal prévu à cet effet en dérogation aux législations fédérales et cantonales en la matière, ainsi qu'à la norme SN 592'000.

³ Ce système d'évacuation devra faire l'objet d'une demande auprès du service de la protection de l'environnement.

⁴ L'évacuation des eaux doit être prévue en système séparatif, conformément à l'article 11 de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), du 28 octobre 1998, et aux instructions dictées par l'autorité communale.

CHAPITRE 5 AUTRES DISPOSITIONS**Art. 25 Gestion des déchets**

Les conteneurs à ordures devront être amenés par leur propriétaire en bordure de la rue du Collège, pour leur prise en charge par les services de la Voirie.

Art. 26 Conception énergétique

¹ Le bâtiment devra se raccorder au CAD pour le chauffage et au gaz pour l'alimentation de la cabine de peinture.

² Le recours à des énergies renouvelables est encouragé.

Art. 27 Démolition des bâtiments existants

Les bâtiments existants dans et aux alentours du périmètre n°1, mentionnés comme tels sur le plan d'implantation seront démolis.

Art. 28 Sites pollués

¹ Pour les parcelles inscrites au cadastre cantonal des sites pollués, une investigation préalable au sens de l'article 7 Osites devra être réalisée par un bureau spécialisé compétent avant tout dépôt de demande de permis de construire ou dans un délai déterminé.

² Le Service cantonal de la protection de l'environnement devra examiner, sur la base de ces résultats, si le site nécessite une surveillance ou un assainissement en vertu des articles 9 à 12 Osites.

Art. 29 Mesures relatives à la source de la Ronde

Le bâtiment devant être construit doit permettre l'écoulement naturel des eaux souterraines.

Art. 30 Dispositions foncières

La ville de la Chaux-de-Fonds et la société « Maurice Bonny SA » conviennent de modifications parcellaires selon le schéma de remaniement parcellaire annexé au rapport justificatif et dont les modalités figurent dans une convention accompagnant le plan spécial.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES**Art. 31 Approbation du plan spécial**

Le plan spécial suit la procédure d'approbation des plans d'affectation définie par la LCAT.

Art. 32 Entrée en vigueur

¹ Le présent règlement et les plans cités à l'article 4, approuvés par le Département de la gestion du territoire, le....., sont soumis au référendum facultatif.

² Ils entrent en vigueur après leur mise à l'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'Etat à la date de la publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.

<p>Auteur du plan GTU Sàrl</p> <p>Pascal Tharin</p> <p>Date</p>	<p>Au nom du Conseil communal La présidente Le chancelier</p> <p>Date</p>
<p>Plan approuvé Neuchâtel, le</p> <p>Le Conseiller d'Etat chef du Département de la gestion du territoire</p> <p>Date</p>	<p>Adopté le</p> <p>Au nom du Conseil général Le président Le secrétaire</p> <p>Date</p>
<p>Mis à l'enquête publique du au</p> <p>Au nom du Conseil communal La présidente Le chancelier</p> <p>Date</p>	<p>Sanctionné par arrêté de ce jour Neuchâtel, le</p> <p>Au nom du Conseil d'Etat Le président Le chancelier</p> <p>Date</p>

TABLE DES MATIERES

Préambule		1
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	1
Art. 1	Objectif du plan spécial	1
Art. 2	Périmètre du plan spécial	2
Art. 3	Définition	2
CHAPITRE 2	CONTENU DU PLAN SPECIAL	3
Art. 4	Documents constitutifs	3
Art. 5	Contenu du plan d'implantation et du plan des coupes	3
Art. 7	Contenu du plan d'équipements	3
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	4
Art. 8	Affectation	4
Art. 9	Ordre des constructions	4
Art. 10	Degré d'utilisation des terrains	4
Art. 11	Dimensions de la construction	5
Art. 12	Implantation des constructions	5
Art. 13	Gabarits	5
Art. 14	Alignements	6
Art. 15	Conception architecturale, esthétique des constructions	6
Art. 16	Circulations, accès et stationnement	6
Art. 17	Surface végétalisée	7
Art. 18	Espaces d'accueil et d'exposition extérieure du garage	8
Art. 19	Espace d'entrée au garage	8
Art. 20	Degrés de sensibilité au bruit	8
Art. 21	Renvoi	8
CHAPITRE 4	GESTION DES EQUIPEMENTS	9
Art. 22	Principes d'aménagement des équipements	9
Art. 23	Frais d'équipement	9
Art. 24	Evacuation des eaux pluviales et de drainage	10
CHAPITRE 5	AUTRES DISPOSITIONS	11
Art. 25	Gestion des déchets	11
Art. 26	Conception énergétique	11
Art. 27	Démolition des bâtiments existants	11

Art. 28	Sites pollués	11
Art. 29	Mesures relatives à la source de la Ronde	11
Art. 30	Dispositions foncières	11
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	12
Art. 31	Approbation du plan spécial	12
Art. 32	Entrée en vigueur	12

