



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS  
RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui de la demande d'approbation du Plan spécial  
"Parc-Résidence", situé sur l'article 1'818 du cadastre des Eplatures

(du 19 décembre 2001)

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

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

A l'extrémité Ouest de la rue du Nord, en Est du no 220 (voir annexe 1), se trouve un magnifique parc arboré, qui était autrefois rattaché à l'immeuble Recrêtes 7. Ce parc forme le bien-fonds 1'818 du cadastre des Eplatures, d'une surface de 3'922 m<sup>2</sup>. Dans le Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC), ce terrain est situé en zone d'habitation à haute densité en ordre contigu; il était précédemment et depuis 1948 déjà, en zone d'habitat à haute densité d'ordre contigu. Il est grevé dans sa partie Nord d'une servitude de droit privé limitant la hauteur des constructions.

Ces dernières années, plusieurs projets ont été soumis au Service d'urbanisme auxquels leurs promoteurs n'ont jamais donné suite. A chacun de ces projets, l'exigence avait été posée de sauvegarder au maximum les arbres existants, leur maintien étant en effet le problème principal posé par ce terrain. Or, comme nous avons déjà eu l'occasion de vous l'exposer, la protection des arbres en ville instaurée par le PRAC ne saurait s'étendre à ceux croissant sur des terrains constructibles mais non bâtis, car il s'agirait alors d'une restriction du droit de propriété conduisant au versement d'une indemnité pour expropriation matérielle. Lors de l'élaboration du PRAC, le Service d'urbanisme avait envisagé de placer l'article 1'818 du cadastre des Eplatures en zone de verdure, afin d'assurer la conservation du parc arboré. Cependant, il aurait fallu alors que la collectivité publique acquière le bien-fonds ou verse une indemnité aux propriétaires pour la perte de leurs droits à bâtir, la nouvelle affectation équivalant à une expropriation matérielle. Cette acquisition, qui aurait dû se faire au prix du m<sup>2</sup> de terrain constructible, n'a pas été jugée raisonnable, dans la mesure où l'utilité d'un parc public de petite dimension à cet endroit de la ville ne se faisait pas sentir.

Ce bien-fonds a été acquis en 1997 par une société simple de 7 PME de la ville, actives dans le domaine de la construction.

Elles ont acquis ce terrain dans le but de créer du travail pour leurs entreprises et leurs collaborateurs et d'offrir un habitat de qualité à un prix raisonnable.

Les promoteurs ont déposé, en 1998, un projet de plan de quartier basé sur le cahier des charges fixé par le Service d'urbanisme, à savoir:

- Préserver au maximum le parc arboré existant en concentrant les constructions le long des limites Nord et Est.
- Assurer une transition entre la zone d'habitation à haute densité le long de la rue du Nord (immeubles locatifs denses) et la zone d'habitation à faible densité au Nord et en Ouest.

Pour remplir ce cahier des charges, le plan de quartier prévoyait les constructions suivantes:

- Un immeuble d'habitation collective de 3 niveaux sur rez, avec garage enterré, situé en bordure de la rue du Nord,
- Un immeuble d'habitat groupé de 1 niveau sur rez, avec garage à l'entresol, le long de la limite Nord, impliquant pour les accès, le prolongement du chemin des Cheminots.

Malheureusement, en raison d'une servitude de limitation de la hauteur des constructions grevant ce terrain d'une part, et pour vouloir respecter les arbres d'autre part, le projet de plan de quartier présentait deux dérogations au PRAC, à savoir :

- une dérogation à l'indice d'utilisation minimum de 1,2 fixé pour la zone,
- une dérogation à l'ordre contigu obligatoire.

Or l'article 79, alinéa 2 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) interdit expressément de déroger aux prescriptions communales dans le cadre d'un plan de quartier. Le Service de l'aménagement du territoire a donc refusé ce projet de plan de quartier.

Dès lors, pour permettre la réalisation de ce projet, qui s'inscrit dans la volonté du Conseil communal de mettre à disposition de la population un habitat de qualité et diversifié, la procédure de plan de quartier a été transformée par le Service d'urbanisme en procédure de plan spécial au sens de l'article 65 Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT). Le plan spécial est un plan partiel d'affectation qui permet de fixer des règles à bâtir différentes de celles du PRAC et qui implique en conséquence de solliciter l'approbation du Conseil général après celle du Département de la gestion du territoire, obtenue le 9 novembre 2001.

## DESCRIPTION DU PROJET

Pour expliciter le contenu de ce plan spécial, nous citons le chapitre 1 du rapport justificatif (voir annexe 2):

*"Le terrain situé sur le versant Nord de la ville de La Chaux-de-Fonds possède une forte déclivité Nord/Sud. Les accès ne peuvent se faire que par le Sud (rue du Nord) et par le Nord (chemin des Cheminots). L'orientation à cet endroit est très favorable (Sud/Ouest).*

*Le projet comporte deux périmètres d'évolution, de manière à conserver la plus belle partie existante du parc. Ainsi, chacun des deux s'oriente favorablement à la vue et à l'ensoleillement.*

*Le périmètre d'évolution de construction I comprend 3 niveaux sur rez + parking en sous-sol. Il permet de réaliser 8 appartements de 5 ½ et 6 pièces avec balcons ou terrasses.*

*Le périmètre d'évolution de construction II est impérativement lié à la servitude de limitation de hauteur grevant la parcelle. Il permettra la réalisation d'un bâtiment de 1 niveau sur rez, avec garage à l'entresol. Il offre la possibilité de réaliser des appartements par étages ou de l'habitat individuel groupé.*

*Les volumes ainsi créés maintiennent l'équilibre des espaces construits et non construits, basé sur la trame architecturale principale des constructions voisines.*

*De ce fait, l'ordre contigu n'est pas respecté. La non-contiguïté des parcelles voisines et la transition entre les zones d'habitation à haute et faible densité (limite de zone) permettent un passage harmonieux d'une zone à l'autre.*

*La faible occupation du sol et l'adoption de l'ordre non-contigu se basent sur la volonté de préserver au maximum les arbres existants et l'équilibre des volumes bâtis pour assurer la transition entre la frange Ouest de la ville orthogonale et les quartiers moins denses qui lui font suite."*

Protection des arbres:

L'adoption de l'ordre dispersé et la disposition des constructions permettront de sauvegarder plus du tiers des arbres recensés sur la parcelle dans le cadre du Plan de la nature en ville, soit 23 d'entre eux. Une plantation supplémentaire de 5 nouveaux arbres de haute tige est en outre prévue. Il faudra par contre accepter d'en sacrifier 39. C'est évidemment regrettable, mais comme nous l'avons mentionné plus haut, inévitable dans la mesure où le terrain est constructible.

Les arbres maintenus seront protégés par une inscription particulière au Registre foncier, de manière à se prémunir contre un abattage ultérieur non motivé par des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Accès

Les accès aux nouvelles constructions se feront au Nord par un prolongement du chemin des Cheminots, au Sud sur la rue du Nord. L'accès au garage souterrain a été conçu de manière à ne pas gêner la circulation sur la rue du Nord, en particulier pour les véhicules des TRN.

Equipement

Le bien-fonds étant complètement équipé, c'est le système de la taxe d'équipement qui sera appliqué, conformément au Règlement communal concernant l'équipement des terrains à bâtir, du 26 octobre 1998.

Choix énergétique

Le quartier n'étant malheureusement pas alimenté par le Service communal de chauffage urbain, une solution au gaz est envisagée, éventuellement combinée avec une énergie renouvelable.

## CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, et afin de permettre à un nouveau projet d'accroître l'offre en logements de qualité dans notre ville tout en valorisant un terrain déjà parfaitement équipé et bien desservi par les transports en commun, nous vous prions de bien vouloir approuver, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, l'arrêté suivant:

### LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

vu un rapport du Conseil communal du

arrête:

Article premier - Le plan spécial "Parc-Résidence", composé des documents suivants:

- Un plan d'implantation,
- Un plan des mouvements de terrains prévus,
- Un plan des coupes,
- Un plan d'équipement,
- Un règlement.

est adopté.

Art. 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:  
Chs Augsburger

La Secrétaire:  
C. Stähli-Wolf

Annexes:

1. Plan de situation
2. Plan spécial (rapport justificatif, plan d'implantation, plan des mouvements de terrain, plan des coupes, plan d'équipement, règlement).