



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**relatif à une modification du plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) introduisant une nouvelle réglementation relative à la zone d'activité à haute valeur historique et au changement d'affectation des biens-fonds 3733, 5206 (partiel), 5284 (partiel), 5525 (partiel) et 5715 (partiel) du cadastre des Eplatures.**

(du 18 janvier 2012)

### au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### Historique

Le 6 novembre 2006, le propriétaire du bien-fonds 5284 du cadastre des Eplatures a déposé une demande de permis pour la rénovation et l'extension de son atelier d'horlogerie. Le Conseil communal est entré en matière pour ce projet qui nécessitait une autorisation spéciale de la part du Département de la gestion du territoire (DGT) du fait que le bien-fonds était affecté en zone d'utilisation différée. Le 19 juillet 2007, le DGT a octroyé l'autorisation spéciale à la condition que le bien-fonds reçoive une affectation dans les 12 mois suivant la notification (5 septembre 2007) par le Département.

Après analyse du règlement communal d'urbanisme, il est apparu qu'aucune des zones existantes ne semblait correspondre à l'activité et à la valeur patrimoniale de la ferme Endroits 22 (valeur 3 au recensement architectural du canton de Neuchâtel). De ce fait, des réflexions ont été menées pour voir si d'autres bâtiments existants se trouvaient dans la même situation. Trois autres bâtiments ont été identifiés et ont conduit à la définition d'une zone d'un type nouveau, la *zone d'activités à haute valeur historique* :

- Ferme « Droz-dit-Busset » au boulevard des Eplatures 58 (valeur 2 au plan de site);
- Villa « Sonnenheim » au boulevard des Eplatures 16 (valeur 2 au plan de site);
- Ferme de « la Combeta » à la route de la Combeta 2 (valeur 1 au plan de site).

Dans le cadre de la mise en conformité du zonage de la ferme Endroits 22, il a été décidé d'affecter le bâtiment Endroits 24 à la nouvelle zone d'activités à haute valeur historique. Le bâtiment Endroits 16 est lui affecté en zone d'habitation à faible densité.

### **Nouvelle réglementation proposée**

Après plusieurs échanges avec le Canton, la proposition adoptée par le Conseil communal vise les buts principaux suivants :

- mise en valeur des bâtiments existants et de leur environnement (art. 195h, al. 1);
- garantir que les bâtiments existants restent affectés aux activités secondaires et tertiaires (art. 195h, al. 2);
- les transformations et agrandissements peuvent se faire par simple procédure de permis de construire, si l'emprise au sol et le volume initial n'augmentent pas de plus de 10%. Si ce pourcentage est dépassé, et pour toute nouvelle construction, un plan spécial est obligatoire afin de garantir l'intégration (art. 195i);
- des conditions quant aux travaux sur les constructions existantes sont posées dans l'art. 195j.

## **Conséquences sur les finances**

Les objets du présent rapport n'ont pas de conséquence sur les finances communales.

## **Conséquences sur les ressources humaines**

Les objets du présent rapport n'ont pas de conséquence sur les ressources humaines.

## **Collaboration intercommunale**

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

## **Éléments relatifs au développement durable**

### a) aspects environnementaux

En autorisant la valorisation du patrimoine foncier et bâti existant pour des activités économiques, la nouvelle réglementation contribue à limiter l'extension de la zone urbaine et la consommation de terrains agricoles.

### b) aspects sociaux

Néant.

### c) aspects économiques

Le changement d'affectation doit permettre une mise en valeur du patrimoine tout en permettant le développement d'une activité économique. Par ailleurs, l'exemple de la transformation récente par une entreprise horlogère de la ferme située à proximité de Néode atteste d'un véritable intérêt économique à valoriser notre patrimoine bâti horloger pour le développement d'activités et la création d'emplois

La commission intercommunale d'aménagement du territoire a donné un préavis positif unanime le 11 janvier 2012.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter le projet d'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

**Annexes** : plans montrant les changements d'affectation  
Illustrations des immeubles concernés

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), du 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 premier.-** Le plan d'aménagement communal du 26 octobre 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié par les plans suivants :

- Plan de changement d'affectation partiel des biens-fonds 5206/70 et 5284/70 « **Les Endroits 16, 22 et 24** », extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 30 novembre 2011 par le Conseil communal, échelle 1 : 5'000, plan daté du 15 novembre 2011;
- Plan de changement d'affectation partiel des biens-fonds 5206/70 et 5284/70 « **Les Endroits 16, 22 et 24** », extrait modifiant le plan à l'échelle cadastrale de la zone d'urbanisation 2, sanctionné le 11 août

1999, accepté sur le principe le 30 novembre 2011 par le Conseil communal, échelle 1 : 1'000, plan daté du 15 novembre 2011;

- Plan de changement d'affectation partiel des biens-fonds 5206/70 et 5284/70 « **Les Endroits 16, 22 et 24** », extrait modifiant le plan des degrés de sensibilité au bruit, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 30 novembre 2011 par le Conseil communal, échelle 1 : 5'000, plan daté du 15 novembre 2011;
- Plan de changement d'affectation partiel des biens-fonds 5206/70 et 5284/70 « **Les Endroits 16, 22 et 24** », extrait modifiant le plan d'ensemble, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 30 novembre 2011 par le Conseil communal, échelle 1 : 5'000, plan daté du 15 novembre 2011;
- Plan de changement d'affectation partiel du bien-fonds 5715/70 « **Villa Sonnenheim** », extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 et le plan à l'échelle cadastrale, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 30 novembre 2011 par le Conseil communal, à l'échelle 1:5'000 et à l'échelle cadastrale 1 :1'000, plan daté du 16 novembre 2011;
- Plan de changement d'affectation partiel du bien-fonds 5525/70 « **Ferme Droz-dit-Busset** », extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 et le plan à l'échelle cadastrale, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 30 novembre 2011 par le Conseil communal, à l'échelle 1:5'000 et à l'échelle cadastrale 1 :1'000, plan daté du 14 novembre 2011;
- Plan de changement d'affectation « **Ferme de la Combeta** », bien-fonds 3733/70, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 et le plan à l'échelle cadastrale, sanctionné le 11 août 1999, accepté sur le principe le 30 novembre 2011 par le Conseil communal, à l'échelle 1:5'000 et à l'échelle cadastrale 1 :1'000, plan daté du 16 novembre 2011.

**Article 2.-** Le règlement d'aménagement du 26 octobre 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié comme suit :

## TROISIEME PARTIE: REGLEMENTATION DES ZONES ET PERIMETRES COMMUNAUX

### Sous-titre II: Règles particulières aux différentes zones en ZU2

#### CHAPITRE 2 ZONES D'ACTIVITES SECTION 7 ZONE D'ACTIVITES A HAUTE VALEUR HISTORIQUE

Caractère et affectation

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

<sup>1</sup> Cette zone a pour but la mise en valeur des bâtiments existants et de leur environnement.

<sup>2</sup> Les terrains occupés par des bâtiments à haute valeur historique sont affectés à des activités d'entreprises du secteur secondaire et tertiaire.

<sup>3</sup> Seuls les logements liés à l'activité principale des bâtiments sont autorisés.

Agrandissements et constructions nouvelles

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

<sup>1</sup> D'éventuels agrandissements et de nouvelles constructions ne sont autorisés que dans le cadre d'un plan spécial, sous réserve de l'alinéa 2.

<sup>2</sup> Les transformations à l'intérieur des volumes existants ou les agrandissements n'augmentant pas l'emprise au sol et le volume initial de plus de 10%, peuvent être autorisés sans l'établissement d'un plan spécial.

<sup>3</sup> Dans ce cas, les gabarits légaux sont applicables.

Constructions existantes

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

Des transformations sont autorisées dans les constructions existantes aux conditions suivantes :

- a) Aucune modification significative de la volumétrie des bâtiments existants n'est autorisée.
- b) La substance d'origine des bâtiments doit être préservée, notamment l'enveloppe du bâtiment, la structure porteuse intérieure de la construction et les éléments des aménagements intérieurs significatifs.

- c) Les aménagements extérieurs doivent être conservés et revalorisés.
- d) Les places de parc doivent être intégrées au site et les garages-box sont interdits.

**Article 3.-** Le présent arrêté, préavisé par le Chef du département de la gestion du territoire, est soumis au référendum facultatif.

**Article 4.-** Le présent arrêté entrera en vigueur à la date de la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle.

**Article 5.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
Le président                      La secrétaire  
Pierre-Alain Borel              Maria Belo

