



LA CHAUX/DE/FONDS
MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIAIA
WATCHMAKING METROPOLIS

VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

PLAN SPECIAL CENTRE COMMERCIAL DES EPLATURES

REGLEMENT

<p>Auteur du règlement GTU Sàrl Pascal Tharin</p> <p>Cernier, le 10 octobre 2012</p>	<p>Signature Au nom du Conseil communal Le/La Président/e Le/La secrétaire</p> <p>La Chaux-de-Fonds, le</p>
<p>Préavis Le/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du Département de la gestion du territoire</p> <p>Neuchâtel, le</p>	<p>Adoption par arrêté de ce jour Au nom du Conseil général Le/La président/e Le/La secrétaire</p> <p>La Chaux-de-Fonds, le</p>
<p>Mise à l'enquête publique Du au Au nom du Conseil communal La/La président/e Le/La secrétaire</p> <p>La Chaux-de-Fonds, le</p>	<p>Approbation par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La président/e Le/La chancelier/ère</p> <p>Neuchâtel, le</p>
<p>Sanction Par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La président/e</p>	<p>Neuchâtel, le Le/La chancelier/ère</p>

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES.....	2
Art. 1	Périmètre de plan spécial.....	2
Art. 2	Définition	3
Art. 3	Zones	3
Art. 4	Etapas de réalisation.....	3
Art. 5	Gabarits.....	4
CHAPITRE 2	ZONE D'ACTIVITES TERTIAIRES ET COMMERCIALES	5
Art. 6	Affectation.....	5
Art. 7	Degré d'utilisation des terrains.....	5
Art. 8	Dimensions des constructions.....	5
Art. 9	Implantation des constructions / architecture	5
Art. 10	Accès.....	6
Art. 11	Stationnement	7
Art. 12	Aménagements extérieurs	7
Art. 13	Degrés de sensibilité au bruit	8
CHAPITRE 3	ZONE D'ACTIVITES A HAUTE VALEUR HISTORIQUE	8
Art. 14	Affectation.....	8
Art. 15	Degré d'utilisation des terrains.....	8
Art. 16	Dimensions des constructions.....	8
Art. 17	Implantation des constructions / architecture	9
Art. 18	Accès.....	9
Art. 19	Stationnement	9
Art. 20	Aménagements extérieurs	9
Art. 21	Degrés de sensibilité au bruit	10
CHAPITRE 4	EQUIPEMENTS	11
Art. 22	Mesures	11
Art. 23	Evacuation des eaux pluviales et de drainage	11
Art. 24	Frais d'équipement	11
Art. 25	Gestion des déchets	12
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS FINALES	13
Art 26	Servitudes et contrat	13
Art. 27	Approbation du plan spécial.....	13
Art. 28	Entrée en vigueur	13

PREAMBULE

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 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 ;

Sur proposition du Conseil communal,

Arrête :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 Périmètre de plan spécial

Le plan spécial "centre commercial des Eplatures" à La Chaux-de-Fonds comprend les biens-fonds suivants du cadastre des Eplatures :

- bien-fonds n° 5'715
- bien-fonds n° 1'881 (part.)
- bien-fonds n° 4'769 (part.)
- bien-fonds n° 6'022 (part.)
- bien-fonds n° 1'748 (part.)
- DP communal 957 (part.)
- DP cantonal 271 (part.)

Art. 2 Définition

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

² Il comprend les éléments suivants à valeur prescriptive :

- a) un plan général certifié par le géomètre cantonal à l'échelle 1:500
- b) un plan de coupes à l'échelle 1:500 (intégré au plan général précité).
- c) un plan d'équipement à l'échelle 1:500
- d) un règlement

³ Le plan spécial comprend les documents suivants à valeur indicative :

- e) un rapport justificatif
- f) une étude d'impact sur l'environnement (EIE)
- g) une étude de mobilité

Art. 3 Zones

Le plan spécial est divisé en deux zones définies par une réglementation spécifiques :

- a) La zone d'activités tertiaires et commerciales comprenant le centre commercial et les espaces publics adjacents, à savoir le Bd des Eplatures et la l'avenue Charles-Naine.
- b) La zone d'activités à haute valeur historique comprenant la villa Sonnenheim, son accès et son jardin.

Art. 4 Etapes de réalisation

¹ Le plan spécial comprend les étapes de réalisation suivantes pour la zone d'activités tertiaires et commerciales :

L'étape 1 comprend les aménagements suivants : l'aménagement d'un nouvel accès depuis le Bd des Eplatures et le réaménagement des entrées et sorties depuis l'avenue Charles-Naine, la tarification du parking, ainsi que l'aménagement des places de stationnement dévolues au P+R. Les documents obligatoires à établir sont :

- le plan de détail pour l'accès (entrée et sortie) des véhicules sur le Bd des Eplatures ainsi que ceux (entrées et sorties) sur l'Avenue Charles-Naine (art. 10 al.4)
- le plan de mobilité (art. 11 al.4)
- le concept pour les enseignes (art. 9 al.4)

L'étape 2 comprend les aménagements suivants : la réalisation du Garden-center, la démolition de la station-service, le réaménagement complet de l'aire de stationnement, la réalisation des aménagements extérieurs (art. 12) ainsi que le chemin public pour piétons (art. 10 al.7). Les documents obligatoires à établir sont :

- Le concept paysager (art. 12 al.7)

- Le plan de gestion des déchets (art. 25)

L'étape 3 comprend la réalisation de la sortie sur le Boulevard des Eplatures (art. 10 al.2)

La zone d'activités tertiaires et commerciales peut faire l'objet d'aménagements et d'extensions ultérieurs de moindre importance aux conditions du présent règlement.

Art. 5

Gabarits

¹ En application de l'article 67 LCAT, les gabarits sont supprimés à l'intérieur du plan spécial.

² En limite du plan spécial, l'application des gabarits doit respecter le RELCAT.

CHAPITRE 2 ZONE D'ACTIVITES TERTIAIRES ET COMMERCIALES

Art. 6 Affectation

¹ Cette zone est réservée aux entreprises tertiaires et commerciales, ainsi qu'aux activités liées aux commerces de grande surface.

² Toute construction de logement est interdite.

³ Au maximum, 16'500 m² de surface de vente est autorisée.

Art. 7 Degré d'utilisation des terrains

¹ Pour l'ensemble de la zone, les droits à bâtir sont les suivants :

a) Emprise au sol maximum : 16'100 m²

b) Surface brute de plancher utile maximum : 18'800 m².

² L'ensemble des surfaces en dehors du périmètre d'évolution des constructions doit faire l'objet d'une mention de surfaces inconstructibles à inscrire au Registre foncier avant la sanction du plan spécial.

Art. 8 Dimensions des constructions

a) Cote d'altitude max. principale: alt. 1'024 m/s/m

b) Cote d'altitude max secondaire: alt. 1'017 m/s/m

c) Les longueurs maximales sont fixées par le périmètre d'évolution des constructions.

² La cote d'altitude maximale secondaire est applicable aux emplacements mentionnés sur le plan général et coupes.

³ Les structures techniques (cheminées, aération, ascenseurs, verrières ponctuelles etc.) peuvent dépasser ponctuellement les cotes d'altitudes maximales si elles respectent le cadastre de limitation d'obstacle.

⁴ Les cotes d'altitude max. sont définies par rapport à l'altitude de référence $\pm 0.00 = 1'016.37$ indiquée sur le plan général et coupes.

Art. 9 Implantation des constructions / architecture

¹ Les constructions nouvelles doivent s'inscrire à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions mentionné sur le plan général et coupes.

² Les nouvelles constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement au Bd des Eplatures.

³ Les constructions à supprimer, mentionnées comme telles sur le plan général, seront démolies et devront faire l'objet d'une demande de permis de construire.-

⁴ Seul un totem sur l'avenue Charles-Naine et un sur le Bd des Eplatures peut être admis. L'ensemble des enseignes présentes sur le site doit être revu et faire l'objet d'un nouveau concept uniforme qui intègre tous les commerces présents

sur le site conformément au règlement d'affichage (étape 1). La hauteur des totems doit être de 15 m au maximum.

⁵ L'architecture de la façade sud donnant sur le Bd des Eplatures (porte d'entrée de la Ville) devra faire l'objet d'une attention particulière et être soignée.

Art. 10

Accès

¹ Le plan général et coupes mentionne les accès ainsi que le sens des circulations (entrées et sorties) pour atteindre les aires de stationnement et de livraison.

² Un nouvel accès pour les véhicules au centre commercial sera aménagé depuis le Bd des Eplatures, à l'intérieur du secteur "à réaménager" mentionné sur le plan (emplacement schématique). Il devra remplir les conditions suivantes :

- L'accès depuis le Bd des Eplatures n'est autorisé que dans le sens est-ouest et sera réalisé lors de l'étape 1.
- La sortie sur le Bd des Eplatures ne se fera qu'en direction ouest. Elle pourra être réalisée avec des mesures d'accompagnement, suite à la 2ème étape du contournement de la H2O qu'en cas de réduction importante de la charge de trafic. La mise en service de cette sortie ne sera autorisée qu'avec l'approbation du Conseil communal et du Service des Ponts et Chaussées (étape 3).

³ Les accès est et ouest au centre commercial depuis l'avenue Charles-Naine seront réaménagés avec voies entrante et sortante (étape 1).

⁴ Un plan de détail sera établi pour l'accès (entrée et sortie) des véhicules sur le Bd des Eplatures ainsi que ceux (entrées et sorties) sur l'Avenue Charles-Naine. Celui-ci devra également indiquer les passages pour piétons et les espaces sécurisés et devra respecter les conditions suivantes :

- les accès (entrées et sorties) devront également prendre en compte les véhicules d'urgence et l'accès entrant par le boulevard des Eplatures au centre commercial devra respecter un espace d'attente de plus de 50 m. pour les véhicules.
- le plan de détail sera soumis aux propriétaires du bien-fonds 919 dans le cadre de la consultation préalable. Il devra ensuite être validé et approuvé par les services communaux et cantonaux concernés, ainsi que par le SIS des Montagnes Neuchâteloises, pour l'octroi du permis de construire de l'étape 1. Une convention de précarité pour toute nouvelle construction (de peu d'importance) se situant dans l'alignement sera à demander au service des ponts et chaussées lors du permis de construire.

⁵ Les accès piétons au centre commercial (trottoir nord, trottoir sud, accès sur domaine privé) auront un aménagement de qualité. Ils seront protégés de la circulation automobile y compris sur le domaine privé.

⁶ Un chemin public pour piétons sera aménagé à l'est du bien-fonds 5'715 à l'emplacement mentionné sur le plan général. Il sera réalisé au plus tard dans les 3 mois après la démolition de la station service.

⁷ Les livraisons au centre commercial seront effectuées depuis les aires de livraison mentionnées sur le plan général et coupes.

Art. 11 Stationnement

¹ Le nombre de places de stationnement pour le centre commercial devra se situer entre 600 et 650. Les places de stationnement extérieures seront situées dans l'aire de stationnement indiquée sur le plan général et coupes.

³ Le parking du centre commercial sera payant dans le cadre de l'étape 1. Des places de stationnement seront réservées à un P+R, aux résidents du voisinage et éventuellement aux employés de la zone d'activités à haute valeur historique. Les modalités de fonctionnement seront définies par une convention de droit privé.

⁴ Un plan de mobilité sera mis en place (étape 1).

⁵ Au minimum 20 places de stationnement couvertes pour les deux-roues seront aménagées à l'intérieur des aires de stationnement pour deux-roues.

Art. 12 Aménagements extérieurs

¹ Les aménagements extérieurs sont constitués de :

- des espaces verts principaux
- du secteur "à réaménager"
- des surfaces vertes résiduelles
- de l'aire de stationnement

² L'espace vert principal du centre commercial sera préservé comme espace de dégagement et comme espace vert d'accueil au public. Il peut être conservé en l'état. En cas de réaménagement, la plantation d'arbustes et de buissons fera l'objet d'une conception d'ensemble dont les rapports avec le bâtiment, le trottoir et les accès véhicules seront étudiés. La surface de cet espace vert sera, au minimum de 1'500 m². Un tiers au maximum pourra être traité par un revêtement minéral (dalles, gravier, etc.).

³ L'espace vert principal situé au sud du centre commercial (porte d'entrée de la Ville) doit être planté généreusement en relation avec le parc arborisé de la villa Sonnenheim. Aucune surface minérale ou accès piétons y est autorisé.

⁴ Le secteur "à réaménager" comprend l'accès (entrée et sortie) pour les véhicules motorisés et un accès pour les piétons depuis le Bd des Eplatures. Il doit comprendre au moins 20 % d'espaces verts et doit être planté de la même façon que l'espace vert principal au sud. Un plan de détail des accès sera nécessaire lors de la demande de permis de construire pour la réalisation de l'étape 1 (art. 10).

⁵ Au minimum, une dizaine d'arbres de haute futaie seront plantés sur l'aire de stationnement.

⁶ Deux arbres supplémentaires de haute futaie seront plantés (1 existant), à terme, aux abords de la rue Charles-Naine aux emplacements mentionnés sur le plan général et coupes.

⁷ Un concept paysager (plan de détail) sera établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs lors de la demande de permis de construire pour la réalisation de l'étape 2.

⁸ La station-service existante sera supprimée à échéance du contrat d'exploitation existant. Si celle-ci est démolie avant le réaménagement du parking, la surface sera engazonnée. L'obligation, le cas échéant, de dépolluer le site sera fait simultanément.

Art. 13 Degrés de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit IV est attribué à la zone d'activités tertiaires et commerciales du plan spécial.

CHAPITRE 3 ZONE D'ACTIVITES A HAUTE VALEUR HISTORIQUE

Art. 14 Affectation

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

² Cette zone est affectée à des activités d'entreprises du secteur secondaire et tertiaire.

³ Seuls les logements liés à l'activité principale des bâtiments sont autorisés.

Art. 15 Degré d'utilisation des terrains

¹ Transformations et/ou agrandissements de la Villa Sonnenheim :

- a) Emprise au sol maximum : emprise au sol initial + 10% au max.
- b) Volume : volume initial + 10 % au max.

² Pour l'ensemble de la zone, les droits à bâtir (y.c. ceux définis à l'alinéa 1) sont les suivants :

- a) Emprise au sol maximum : 1'200 m²
- b) Surface brute de plancher utile maximum : 2'400 m².

Art. 16 Dimensions des constructions

- a) Villa Sonnenheim, hauteur selon volume existant.
- b) Nouvelles constructions :

Cote d'altitude max. principale : 1'022 m/s/m

Cote d'altitude max. secondaire : 1'018 m/s/m

² Les structures techniques (cheminées, aération, ascenseurs, verrière etc.) peuvent dépasser ponctuellement les cotes d'altitudes maximales, si elles respectent le cadastre de limitation d'obstacle. Aucun dépassement n'est autorisé pour la villa Sonnenheim.

³ Les cotes d'altitude max. sont définies par rapport à l'altitude de référence $\pm 0.00 = 1'016.37$ indiquée sur le plan général.

Art. 17 **Implantation des constructions / architecture**

¹ Les nouvelles constructions doivent s'inscrire à l'intérieur du périmètre d'évolution des nouvelles constructions.

² Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement au Bd des Eplatures en relation avec la villa Sonnenheim.

³ Les constructions à supprimer, mentionnées comme telles sur le plan général et coupes, seront démolies et devront faire l'objet d'une demande de permis de construire.

⁴ Les nouvelles constructions devront présenter une architecture contemporaine épurée et à toit plat végétalisé. La relation avec la villa Sonnenheim sera particulièrement étudiée.

⁵ Le parking souterrain doit s'inscrire à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions souterraines. Les constructions souterraines ne peuvent pas dépasser le terrain naturel et doivent permettre de préserver le parc arborisé.

Art. 18 **Accès**

¹ Le plan général mentionne l'accès à la villa Sonnenheim, ainsi que le sens des circulations (entrée et sortie). L'entrée devra s'effectuer depuis l'est, la sortie en direction de l'ouest.

² Cet accès est destiné aux visiteurs, aux livraisons et aux employés si un parking souterrain est aménagé.

Art. 19 **Stationnement**

¹ Les places de stationnement extérieures seront réservées aux visiteurs. Les autres places de stationnement seront réalisées dans un parking souterrain (périmètre d'évolution des constructions souterraines) ou dans le parking existant du centre commercial moyennant l'inscription d'une convention au registre foncier. Le nombre définitif sera déterminé lors de la procédure de demande de permis de construire, conformément au RELConstr.

² Les places de stationnement extérieures seront aménagées en veillant à préserver au maximum les qualités urbanistiques et paysagères du jardin de la villa Sonnenheim.

Art. 20 **Aménagements extérieurs**

¹ Les aménagements extérieurs sont constitués :

- du parc arborisé
- des places de stationnement pour les visiteurs

² Un plan détaillé des aménagements extérieurs devra accompagner la première demande de permis de construire. Il sera fourni au 1:200, avec notamment la mention de tous les arbres préservés ou abattus, l'emplacement des places de stationnement, la mention de tous les types de surface, la mention de toute modification de terrain, talus, murs de soutènement. Ce plan devra proposer un concept paysager tenant compte du Boulevard des Eplatures comme axe majeur

de la Ville, de l'espace vert principal en bordure du boulevard dans la zone d'activités tertiaires et commerciales, de la visibilité à donner à la villa Sonnenheim depuis le boulevard des Eplatures et à l'architecture de la villa.

³ Les surfaces minérales destinées aux places de stationnement et aux accès piétons devront être perméables et ne pas dépasser 600 m² à l'intérieur du parc arborisé.

⁴ Le mur de clôture et les portails existants seront préservés dans la partie sud et est jusqu'au droit de la façade nord de la Villa. Des percements ponctuels sont autorisés.

Art. 21 Degrés de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à la zone d'activités à haute valeur historique du plan spécial.

CHAPITRE 4 EQUIPEMENTS

Art. 22 Mesures

¹ Les eaux usées et de ruissellement se raccorderont sur le boulevard des Eplatures.

² Les raccordements en eaux usées et de ruissellement doivent être prévus en système séparatif

³ Les raccordements existants à la station service seront mis hors service.

⁴ Le bouclage d'eau potable à l'intérieur de la parcelle du centre commercial sera préservé.

⁵ Les deux hydrants souterrains existants doivent faire l'objet d'une évaluation quant à leur suffisance et à leur emplacement par rapport aux accès des forces d'intervention et aux besoins en eau d'extinction générés par l'extension des bâtiments pour l'octroi du permis de construire dans le cadre de l'étape 1.

Art. 23 Evacuation des eaux pluviales et de drainage

¹ Une solution pour l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales des nouvelles constructions et installations devra être trouvée en priorité dans le cadre de l'étape 2 des travaux.

² Des essais d'infiltration du terrain devront être effectués dans le cadre du permis de construire (étape 2).

³ Dans le cas où une rétention partielle ou complète des eaux pluviales est impossible, celles-ci pourront être évacuées dans le collecteur principal prévu à cet effet, en dérogation aux législations fédérales et cantonales en la matière, ainsi que de la norme SN 592'000. Dans ce cas, le système d'évacuation devra faire l'objet d'une demande auprès du service de la protection de l'environnement.

⁴ Si les études devaient démontrer qu'il n'est pas possible d'infiltrer (dérogation à demander auprès du SCPE), ou si l'écoulement dans la conduite communale est supérieur à 20l/s/ha, des mesures de rétention spécifiques devront être prises pour les nouvelles constructions ou les nouvelles installations (surélévation des acrotères, nouveau bassin de rétention, etc.).

Art. 24 Frais d'équipement

¹ Pour l'ensemble du plan spécial, tout nouveau raccordement sera de type privé à charge des requérants.

² La mise hors service des raccordements existants pour la station service sera à charge du requérant.

³ Le déplacement éventuel de canalisations existantes sera également à charge du requérant.

⁴ Conformément à l'art. 70 LCAT, les équipements sur le domaine public, dont les aménagements routiers suivants, seront à charge du ou des requérants (tout aménagement induit par les mesures suivantes) :

- La nouvelle entrée et la future sortie au centre commercial par le Bd des Eplatures,
- Les accès est et ouest au centre commercial depuis l'avenue Charles-Naine
- L'aménagement éventuel de l'accès à la villa Sonnenheim depuis le Bd des Eplatures.

⁵ L'aménagement du chemin public pour piétons est considéré comme de l'équipement de base et sera à la charge de la commune et du ou des requérants, selon une répartition de 50/50. La servitude de passage public devra être inscrite au Registre foncier avant la sanction du plan spécial.

⁶ Le secteur est équipé. Le ou les requérants devront s'acquitter de la taxe d'équipement.

Art. 25 Gestion des déchets

¹ Un plan de gestion des déchets devra être élaboré lors de la demande du permis de construire pour l'agrandissement de l'établissement et pour le Garden center (étape 2).

² Un lieu de collecte et de tri des déchets sera installé dans le centre commercial au rez inférieur pour les clients.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Art 26 Servitudes et contrat

¹ Les différents servitudes et charges foncières nécessaires à la réalisation du plan spécial doivent être inscrites au Registre foncier avant que le présent règlement ne soit soumis à la sanction du Conseil d'Etat, soit :

- Servitude de passage public pour la réalisation du chemin public pour piétons.
- Mention de surfaces inconstructibles pour les espaces hors du périmètre d'évolution des constructions de la zone d'activités tertiaires et commerciales.

Art. 27 Approbation du plan spécial

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

Art. 28 Entrée en vigueur

¹ Le présent plan spécial, préavisé par le Département de la gestion du territoire, le....., est soumis au référendum facultatif.

² Le plan spécial entre en vigueur après sa mise à l'enquête publique, à la date de publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle cantonale.