



Rapport du Conseil communal

**relatif au changement d'affectation "Charles-L'Eplattenier ",
bien-fonds partiel 19544 du cadastre de La Chaux-de-Fonds,
passage de la zone de verdure à la zone d'habitation à faible
densité**

(du 7 août 2019)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Contexte

La demande pour la construction d'habitations à faible densité est récurrente et constante à La Chaux-de-Fonds. Les réserves de terrain en zone d'habitation à faible densité risquent d'être épuisées rapidement. De ce fait, le Conseil communal va procéder à un changement de zone pour répondre partiellement à cette demande. Il s'agit d'une partie du bien-fonds 19544 au sud de la rue Charles-L'Eplattenier (surface d'environ 1773 m²) qui appartient à la Ville de La Chaux-de-Fonds.

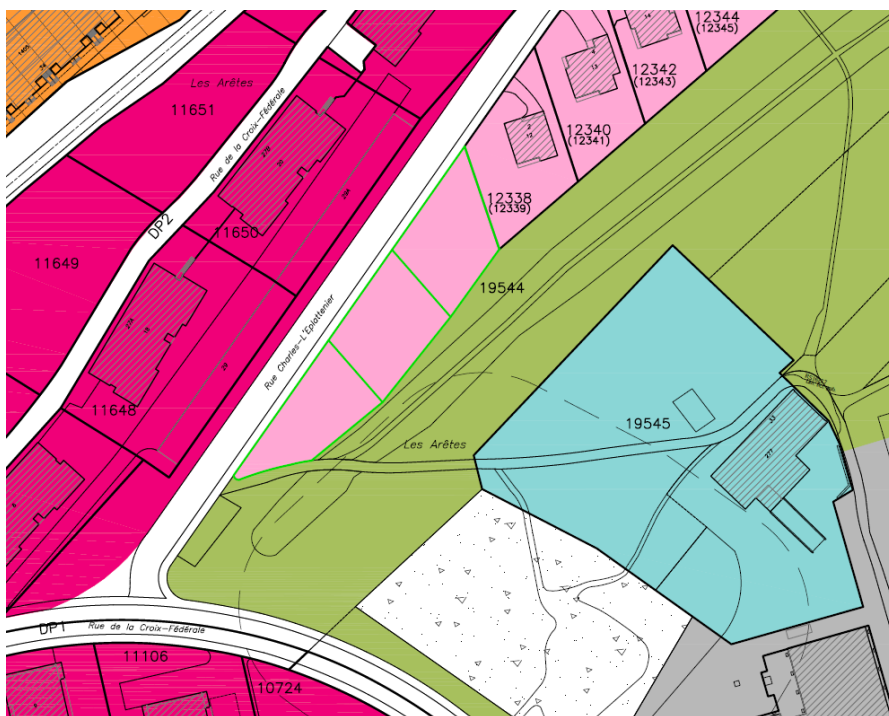


Figure 1: localisation du changement de zone



Figure 2 : localisation du changement de zone

Le changement de zone permettra l'implantation d'au moins trois villas.



LEGENDE:

Zone d'urbanisation 2 (ZU2)

- ZHHD Zone d'habitation à haute densité
- ZHMD Zone d'habitation à moyenne densité
- ZHFD Zone d'habitation à faible densité
- ZUP Zone d'utilité publique
- ZV Zone de verdure
- ZM Zone mixte
- ZT Zone de tourisme

Prescriptions complémentaires

- ONC Ordre non contigu
- OPC Ordre presque contigu
- OC Ordre contigu
- Limite à la forêt

Éléments indicatif

- Forêt
- Futures divisions parcellaire du BF 19544/60

Figure 3 : extrait du futur plan de zones

D'autres changements de zone, du même type, soit dans le périmètre urbain et proche des équipements, seront analysés dans le cadre de la révision générale du Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) qui a été lancée au printemps 2019.

Conformité du changement d'affectation

Plan directeur cantonal

Ce changement d'affectation va dans le sens du projet de territoire cantonal et du plan directeur cantonal qui a été approuvé le 22 juin 2011. Cette conformité est mise en évidence dans le cadre de l'extrait du plan directeur cantonal :

- Fiche U_12 : développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement. Le but est de rendre plus durable le milieu construit et d'augmenter la qualité du cadre de vie de la population, en développant des quartiers durables et en créant une **offre de logements diversifiée et abordable**.
- Fiche U_13 : la densification interne (dents creuses) et terrains libres hors secteurs stratégiques annonce **80 HE par hectare** en lien avec la desserte transports publics qui est de niveau C. La démonstration est réalisée de la manière suivante (fiche U_13) :

Principe de base : densité HE 80 par hectare (ha) pour ce secteur.

Calcul de la surface brute de plancher (SBP) définie à $50\text{m}^2/\text{habitant}$.

Calcul de la densité à atteindre pour $1'773\text{ m}^2$:

$$1'773\text{ m}^2 / 10'000 = 0.1773\text{ ha}$$

$$0.1773\text{ ha} * 80\text{ HE/ha} = 14,1840\text{ habitants / emplois arrondis à } 14\text{ HE}$$

Calcul de la SBP à atteindre :

$$14.1840 * 50\text{ m}^2 = 709.20\text{ m}^2\text{ SBP, arrondis à } 710\text{ m}^2$$

Ceci implique que le projet futur, réalisé dans ce secteur, devra atteindre une SBP de 710 m^2 , et permettre d'accueillir minimum 14 habitants/emplois. Ces résultats représentent les objectifs de densification (HE et SBP) à atteindre lors de la réalisation du projet.

Plan directeur régional

Dans le cadre du plan directeur régional (PDR) des Montagnes neuchâteloises, ce changement de zone a été annoncé. De ce fait, les $\sim 1773\text{ m}^2$ seront déduits dans le cadre de la future révision du Plan d'aménagement local (PAL) afin de rester dans le quota octroyé par le PDR pour l'horizon 2030.

Projet de territoire

Le projet territoire, soumis en examen préalable au Service de l'aménagement du territoire (SAT) le 6 avril 2018, prévoit ce changement de zone.

Des projets de développement sont connus à court terme dans les zones d'habitation à faible densité suivantes (cf. figure 4) :

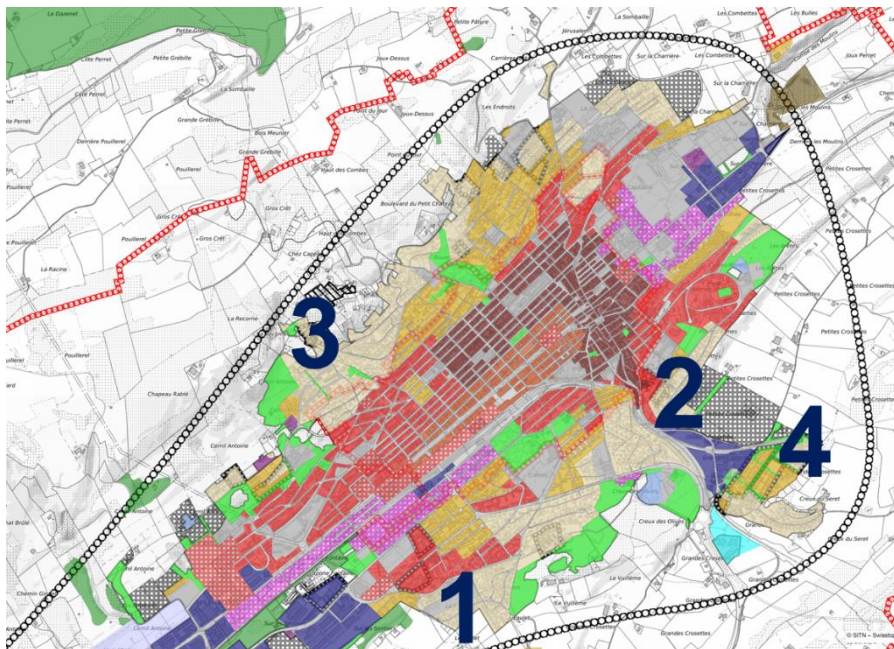


Figure 4: extrait du plan de zones localisant les zones d'habitation faible densité qui devraient se construire ces prochaines années

1. Il y a actuellement des projets de développement sur les terrains des Foyards (biens-fonds 19540 et 19741 du cadastre de La Chaux-de-Fonds) et la quasi-totalité des parcelles sont réservées.
2. Le plan de quartier de La Cluse est en cours de modification et les habitations prévues ne correspondent pas au standing envisagé dans les deux changements de zone souhaités.
3. Le projet Bleu-Bois-Vert est en cours de procédure.
4. Il reste quelques parcelles de disponible dans le plan de quartier Orée-du-Bois 2.

Les autres dents creuses ne font l'objet d'aucun projet à court-moyen terme. Elles seront réévaluées dans le cadre de la révision générale du PAL.

Équipement

Ce terrain est traversé par des conduites d'électricité et de Swisscom qu'il s'agira de déplacer.

Mobilité

Les présentes modifications n'ont aucune conséquence en termes de mobilité et d'environnement. A noter que les parcelles ainsi créées sont à proximité immédiate de la ligne urbaine 301 avec un arrêt à moins de 300 mètres.

Environnement

Protection contre le bruit

Le changement de zone induira un passage du DS III (zone de verdure) à un DS II (zone d'habitation à faible densité).

Protection des eaux

Néant

Sites pollués

Néant

Protection contre le radon

Les précautions nécessaires pour la protection des constructions contre le radon dans les régions à risque devront être prises en compte dans les demandes de permis de construire.

Dangers naturels

Néant

Nature et forêt

Aucune forêt ne se situe à moins de 30 mètres du terrain faisant l'objet de la mise en zone.

Une haie protégée, qui a fait l'objet d'une taille d'entretien au printemps 2018, selon l'arrêté concernant la protection des haies, des bosquets, des murs en pierres sèches et des dolines (RSN 461.106), se situe au sud du changement de zone. Aucun abattage ou élagage lié aux futurs projets de construction des villas n'est prévu.

L'affectation partielle du bien-fonds 19544 du cadastre de la Chaux-de-Fonds de la zone de verdure à la zone d'habitation à faible densité fera l'objet d'une perception de la plus-value par l'Etat.

Information à la population

La Ville de La Chaux-de-Fonds a informé les propriétaires voisins par courrier daté du 7 juin 2019 de la procédure en cours. Ils seront à nouveau informés par écrit de la date de la mise à l'enquête publique en cas d'adoption du changement de zone par le Conseil général.

Relevons finalement que la commission de gestion des infrastructures, de l'urbanisme et de l'énergie a préavisé positivement ce rapport le 05.08.2019 à l'unanimité des membres présents (sans quorum).

Respect des lignes prioritaires fixées par le rapport de stratégie globale de législature

La valorisation de ce terrain va dans le sens de la volonté d'attirer de nouveaux habitants et de maintenir ceux qui souhaitent construire de l'habitation individuelle.

Conséquences sur les finances

La vente de ce terrain permettra de dégager des recettes et des nouvelles recettes fiscales si les terrains sont vendus à de nouveaux habitants; a contrario, elle permettra de fidéliser en ville de La Chaux-de-Fonds des habitants déjà présents.

Conséquences sur les ressources humaines

RAS

Collaboration intercommunale

RAS

Éléments relatifs au développement durable

Ce changement de zone va dans le sens d'une densification.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir adopter ce rapport.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
Théo Bregnard Daniel Schwaar

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

Vu le préavis positif de la Commission intercommunale d'aménagement du
territoire

arrête :

Article premier.- Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié par le plan suivant :

- Plans de changement d'affectation "Charles L'Eplattenier", bien-fonds partiel 19544 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, extraits modifiant le plan et règlement d'aménagement de la commune (PRAC) sanctionné le 11 août 1999, échelle 1:5000 / 1:1000, signé le 04.07.2019 par l'auteur des plans et par le Conseil communal le 10.07.2019.

Article 2

Le présent arrêté, préavisé par le Chef du Département du développement territorial et de l'environnement", le xx.xx.xxxx est soumis au référendum facultatif.

Article 3

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 4

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

La secrétaire

Monique Gagnebin

Françoise Jeandroz