



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui de la demande d'approbation du plan spécial "La Comète".

(du 8 mai 2002)

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

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Lors de l'examen de détail du Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) par la commission du Conseil général, celle-ci avait décidé, sur proposition du Service d'urbanisme, de placer le terrain vague situé entre les rues du Pont et de la Ronde en zone *Ville-ancienne*. Dans le précédent plan d'aménagement, le terrain se trouvait en zone d'habitat collectif d'ordre contigu. A l'époque de la révision du PRAC, ce terrain était déjà dans son état actuel les constructions anciennes ayant été démolies.

L'idée sous jacente à cette nouvelle affectation visait à garantir à l'autorité le contrôle urbanistique du site de l'ancienne brasserie de la Comète, situé stratégiquement entre la place des Forains et la Ville-Ancienne. Il était en effet évident que la réglementation de la zone Ville-ancienne ne pourrait s'appliquer à ce secteur et qu'une procédure de plan spécial devrait être entreprise afin de fixer des règles particulières pour les nouvelles constructions.

Description du projet

Le terrain concerné, qui forme le bien-fonds 11'016 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, d'une surface de 3'559 m², dont 2'983 m² constructibles, constitue actuellement une friche industrielle, suite à la démolition en 1990 des bâtiments de l'ancienne brasserie de la Comète. Il est grevé dans son angle nord d'une servitude de droit privé limitant la hauteur des constructions.

Ce bien-fonds est propriété de l'entreprise Alfred Müller SA, qui avait, avant l'entrée en vigueur du PRAC, étudié plusieurs projets sur ce site, dont l'un avait fait l'objet d'un permis de construire jamais concrétisé.

La présence au cœur de la ville d'un terrain vague surmonté d'une "falaise" artificielle sécurisée par des étais n'a cessé de préoccuper le Conseil communal. De la végétation spontanée s'est installée au fil des ans, attirant toute une faune naturelle mais servant aussi, malgré les clôtures, de lieu de rencontre moins souhaitable. C'est pourquoi de nombreux contacts ont eu lieu avec l'entreprise Alfred-Müller pour trouver une affectation à ce site, dont l'attractivité est indéniable: le terrain est équipé, proche du centre-ville et à moins de 200 m des arrêts de bus de la ligne 1. Ces contacts ont abouti à la réalisation du présent projet de plan spécial.

Le cahier des charges de ce plan spécial, baptisé "La Comète" en mémoire de l'affectation historique, a été fixé d'un commun accord entre l'entreprise Alfred-Müller SA et le Conseil communal de la façon suivante:

- Respect des alignements.
- Affectation des constructions aux activités du secondaire et du tertiaire, à l'exclusion de l'habitation.
- Harmonisation de la volumétrie des nouvelles constructions avec celle des immeubles de la rue du Pont.
- Création d'un front sur la rue de la Ronde.
- Adoption d'une architecture contemporaine affirmant les fonctions des constructions, tout en assurant, par la finesse de la trame des façades, une bonne transition entre la zone mixte située en Est et la zone Ville-ancienne en Ouest.
- Taux d'occupation maximum à la condition que les toitures intermédiaires soient végétalisées et accessibles aux utilisateurs des locaux limitrophes.

Pour remplir ce cahier des charges, les constructions prévues ont été organisées comme suit:

Deux niveaux de parking, offrant entre 100 et 140 places de stationnement, occupent la totalité de la surface constructible. Les accès au parking se feront par la rue de la Ronde pour le niveau inférieur et par la rue du Pont pour le niveau supérieur.

Sur le socle constitué par les deux étages de parking seront édifiés deux bâtiments contigus, l'un de quatre niveaux et l'autre de trois, de manière à suivre la déclivité de la rue du Pont. Ces bâtiments seront alignés au nord sur la rue de la Ronde, en retrait de l'alignement, et au sud sur la rue du Pont; de ce fait, leur profondeur pourra varier de 20 à 25 m. Ces deux bâtiments offriront près de 6'000 m² de surfaces à usage administratif, artisanal et commercial.

Pour assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le site, la trame des façades devra être suffisamment fine pour s'harmoniser avec les bâtiments de la ville ancienne côté rue du Pont.

La façade nord des deux niveaux de parking qui bordent la rue de la Ronde sera traitée de manière particulière afin de ne pas nuire à la qualité spatiale de la rue.

Pour palier l'absence de surfaces de verdure, inhérente à la différence de hauteur entre la rue de la Ronde et la rue du Pont, la partie libre de la toiture sur parking sera végétalisée et accessible aux utilisateurs de l'étage de plain-pied.

Le terrain étant complètement équipé, c'est le système de la taxe d'équipement qui sera appliquée. Elle sera perçue au moment de la construction des bâtiments.

Centre de santé

Il est prévu d'installer, dans les nouvelles constructions du plan spécial "La Comète", le Centre de santé des Montagnes neuchâteloises. En effet, depuis plusieurs années, les services d'aide, de soins et d'action sociale à domicile de la Fondation des montagnes neuchâteloises, travaillent pour la mise en place d'un Centre de Santé à La Chaux-de-Fonds au titre de l'art.88 de la Loi de santé qui stipule :

« Selon la planification établie par le Conseil d'Etat, les communes se groupent pour créer, avec des services publics ou privés, des centres régionaux de santé ».

De plus, les conséquences de la LAMal induisent un regroupement indispensable des services d'aide (Service d'aide familiale SAF) et de soins à domicile (Service de soins infirmiers SID) afin que ces derniers puissent travailler en équipes pluridisciplinaires.

Les services parties prenantes du projet, membres de la Fondation, sont :

- Services de soins infirmiers (SID) 25 pers.
- Service d'aide familiale (SAF) entre 80 et 100 pers.
- Service de garde malade à domicile de la Croix-Rouge (SGMD) 20 pers.
- Pro Senectute 15 pers.
- Service d'ergothérapie à domicile 5 pers.
- Service de stomathérapie à domicile 4 pers.
- Ligue pulmonaire neuchâteloise 3 pers.
- Fédération cantonale des Fondations – non membre de la Fondation 5 pers.

La Fédération est chargée du mandat cantonal de l'aide et des soins à domicile. Un projet de centralisation de l'administration de toutes les fondations est en cours.

C'est en fait entre 45 et 50 personnes qui travaillent en permanence dans le Centre de Santé, et environ 120 à domicile, mais avec un passage hebdomadaire, voire quotidien au Centre. En l'état actuel du dossier, c'est une surface d'environ 1500 m² qui est réservée par les partenaires.

Le projet de La Chaux-de-Fonds propose un véritable concept global de prise en charge à domicile. Il ne s'agit pas seulement de mettre ensemble des services dans un même espace, mais de concevoir une organisation pluridisciplinaire adéquate, et de plus, novatrice dans le canton. C'est une amélioration importante de la qualité de l'offre de prestations aux clients-bénéficiaires ainsi que des conditions de travail du personnel.

Ce projet prévoit également une rationalisation et une optimisation de l'organisation administrative, notamment des moyens informatiques.

Jusqu'ici, des problèmes de locaux et de participation des partenaires au projet ont fait que le dossier a été stoppé à plusieurs reprises. Les locaux prévus dans le projet de La Comète conviennent au Centre de santé et devraient pouvoir être occupés en été 2003.

CONCLUSION

Ce projet de plan spécial a été approuvé par la Commission d'urbanisme lors de sa séance du 18 avril dernier. Au vu de ce qui précède, et afin de permettre à un nouveau projet d'offrir des locaux utiles tout en comblant une friche regrettable, nous vous prions de bien vouloir approuver, Monsieur le Président, 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 "La Comète", composé des documents suivants:

- Un rapport justificatif
- Un plan d'implantation et plan des coupes,
- 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: La Secrétaire:
Chs Augsburgers C. Stähli-Wolf

(Les annexes peuvent être consultées à la chancellerie)