



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la création d'une zone réservée au Crêt-du-Loclc au Sud de la H20 sur les biens-fonds 2598, 218, 2596, 2600, 37, 70, 33, 130, 4996, 5290, 4997, 2593, 5985, 5816, 5817, 6709, DP 468com, 6716 (provenant du 6283) et 6717 (provenant du 6283) du cadastre des Eplatures
et

à la création d'une zone réservée le long de l'ancienne H20 dans le hameau du Crêt-du-Loclc sur les parcelles 4766 et 6688 (provenant du 4767) du cadastre des Eplatures

(du 2 avril 2008)

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

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

Historique

Les Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle et l'Etat de Neuchâtel ont ouvert en février 2007 un concours international d'idées pour l'aménagement du site naturel et bâti « Le Crêt-du-Loclc », lieu de développement coordonné des Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle. Ce site fait partie d'un des trois pôles économiques cantonaux.

Ce projet global d'aménagement doit faire du Crêt-du-Loclc un lieu symbolique, à la fois du dynamisme et de la capacité d'innovation de la région, de la notoriété des activités qui s'y déploient ainsi que du rapprochement progressif des Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle.

Le jury, présidé par l'architecte Kurt Aellen, s'est réuni les 7 et 8 juin 2007 pour choisir le projet gagnant du concours.

Au total, l'organisateur a reçu 34 propositions, qui ont été envoyées dans les délais exigés.

Le jury a attribué le premier prix au projet « Golden green valley » (plan annexé). Les auteurs sont le bureau Tanari Architectes et Urbanistes FAS-SIA à Thônex-Genève et le bureau Jean-Luc + Christine Thibaud Zingg SA à Yverdon-les-Bains.

Projet primé : "Golden green valley"¹

Le rapport du jury décrit le projet gagnant de la manière suivante :

« Golden green valley répond de manière optimale aux objectifs complexes du concours pour l'aménagement du site "naturel et bâti" du Crêt-du-Loclc, paysage jurassien caractéristique marquant la césure entre deux villes qui présentent chacune une forte identité urbanistique. Sur les plans et les illustrations, il est remarquable de constater une adéquation parfaite entre l'interprétation et la reformulation verbale des thèmes essentiels du programme du concours et les idées du projet.

Entre la reconnaissance des éléments identitaires témoins de l'histoire du lieu, les caractéristiques du paysage et une nouvelle interprétation du patrimoine urbanistique, les auteurs proposent un projet de développement équilibré, qui répond autant aux objectifs de protection et de mise en valeur du site qu'aux attentes de l'expansion industrielle.

L'espace vert entre la partie déjà fortement occupée le long des voies de circulation et les sites à densifier (préfigurés par Néode et Cartier) représente un élément structurant, contribuant au caractère prestigieux des nouvelles implantations. Il n'est cependant pas encore assez défini, à cet état de l'étude, ni dans sa forme ni dans son dimensionnement, si bien qu'il ne possède pas la force pour résister à long terme, par l'évidence, à la pression immobilière.

La reconnaissance des caractéristiques topographiques du site se traduit par la préservation et la mise en valeur des éléments marquants du paysage jurassien. Le dégagement généreux de l'espace vert qui relie La Chaux-de-Fonds et Le Locle fait reculer les zones construites sur le flanc des coteaux, ce qui risque de créer un conflit entre la perception des crêtes, limites importantes pour la lecture du lieu, et le bâti.

Le site des implantations industrielles horlogères est quantitativement et formellement trop déterminé. La notion de « l'évolutivité » pour répondre à des besoins non prévisibles, n'est pas véritablement prise en compte par une proposition qui préconise plutôt un programme précis. S'il est compréhensible d'utiliser l'échangeur existant de la H20, ceci représente une forte entrave à la qualité et à l'utilisation du « couloir vert ».

¹ L'expression anglaise est celle retenue par les lauréats pour identifier leur projet. Il n'est pas prévu de conserver cette appellation à futur pour le site du Crêt-du-Loclc.

En conclusion, ce projet apporte des réponses, qui, dans leurs parties essentielles, sont au-dessus des attentes d'un programme aussi complexe qu'ambitieux. »

Mise en œuvre du concours

Un groupe de travail est actuellement occupé à la mise en œuvre du résultat du concours. Le but est d'obtenir tout d'abord un schéma directeur. Cet instrument devrait permettre d'avoir une image beaucoup plus précise de l'aménagement du site du Crêt-du-Loche. Ce schéma directeur devrait permettre de traduire les intentions communales en terme d'instruments d'aménagement du territoire.

Cette phase d'élaboration du schéma directeur devrait durer jusqu'à l'été 2008. La décision d'instrumentation en terme d'aménagement du territoire devrait prendre quelques mois supplémentaires.

Statut actuel de la zone du Crêt-du-Loche

Sur le territoire de La Chaux-de-Fonds :

Les terrains du site du Crêt-du-Loche sont affectés de la manière suivante (voir plan annexé) :

- A l'Ouest de la route des Menées : en zone d'utilité publique
- A l'Ouest et au Nord de Cartier : en zone industrielle
- Autour de Neode : en zone industrielle
- Au Sud de la nouvelle H20 : en zone de verdure et en zone de protection cantonale (zone de biotope)

Au niveau du hameau du Crêt-du-Loche, les terrains sont affectés, au Sud de l'ancienne H20, en zone industrielle ; et au Nord de l'ancienne H20, en zone industrielle et en zone de verdure.

Pour rappel, une zone réservée avait été établie pour le hameau du Crêt-du-Loche lors de la révision du plan d'aménagement communal. Elle avait été sanctionnée le 11 août 1999. Cette zone réservée avait été affectée en grande partie en zone d'habitation à faible densité, sauf le terrain sur lequel se trouve l'école, qui était passé en zone d'utilité publique. Cette modification avait été sanctionnée le 9 mars 2005.

Sur le territoire de la Commune du Loche :

L'affectation du périmètre d'étude est, selon le plan d'aménagement communal, dans sa quasi-totalité classé en zone agricole. Ce secteur est caractérisé par un changement brusque de la topographie au niveau de la Combe des Enfers. Le projet primé ne prévoit aucun développement sur ce secteur, si ce n'est la possibilité de création de liaisons pour la mobilité douce. Aucune zone réservée n'est donc créée sur le territoire du Loche.

Création d'une zone réservée

Afin de garantir la réalisation du projet lauréat, il est nécessaire de créer une zone réservée car plusieurs terrains sont actuellement affectés en zone à bâtir. L'affectation actuelle ne correspond pas toujours au projet lauréat. Il est donc important de « bloquer » temporairement ces terrains. L'art. 57 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) permet la création d'une zone réservée. Cet article indique que les communes sont compétentes pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans. A l'intérieur de celles-ci, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation. Dans les faits, aucun permis de construire ne sera vraisemblablement délivré dans la zone réservée avant l'affectation définitive des parcelles concernées sauf pour des projets d'équipements ou d'infrastructures d'intérêt public.

Dès la réalisation du schéma directeur, il sera décidé des instruments légaux à mettre en place pour garantir le projet « Golden green valley ». Des dézonages seront de ce fait effectués.

La création de la zone réservée est prévue sur deux secteurs :

Au Sud de la nouvelle H20

La création de la zone réservée sur ce secteur a été établie de la manière suivante :

- Au niveau de la grappe « Neode », les terrains au Nord, à l'Ouest et au Sud de la ferme « Barben », qui sont actuellement en zone industrielle, sont passés en zone réservée. Le projet lauréat prévoit en effet la zone verte au Nord de la ferme « Barben ». Les terrains appartiennent à l'Etat de Neuchâtel. Une zone réservée est créée à l'extrême Sud de la zone industrielle « Neode » afin de respecter les limites de crêtes définies dans le concours. Les terrains appartiennent à la Ville de La Chaux-de-Fonds. Le reste des terrains de la grappe est maintenu en zone industrielle car cette grappe respecte les principes du concours et ces terrains permettent de répondre à la demande immédiate d'implantation d'entreprises.
- Au Nord de Cartier, la zone réservée est créée afin de préserver la zone verte prévue par le concours. L'extension éventuelle de Cartier pourra se faire à l'Ouest sur les terrains de l'Etat, qui restent affectés en zone industrielle.
- A l'Ouest de la route des Menées, une grande majorité de ces terrains appartient à des propriétaires privés. Ils sont affectés en zone d'utilité publique mais ne sont pas vraiment considérés comme constructibles car les terrains ne sont pas équipés au sens légal. La valorisation de ces terrains devra vraisemblablement se faire par le biais d'un remaniement parcellaire, au vu de l'inadéquation entre le parcellaire et le projet d'urbanisme.

Le long de l'ancienne H20

Au niveau de l'ancienne H20, une zone réservée est également créée pour deux terrains situés au Nord de la route cantonale. Le projet lauréat n'a pas encore clairement déterminé l'affectation pour ce site.

Les terrains situés au Sud de l'ancienne H20, non construits, font tous l'objet de réservation de la part des entreprises avoisinantes. Il n'est donc pas nécessaire de créer une zone réservée sur ce site car le développement industriel a été confirmé sur ce site par le concours.

La direction et le service d'urbanisme ont rencontré l'ensemble des propriétaires fonciers à mi-février 2008 pour les informer de la procédure. Le projet a aussi été présenté à la commission intercommunale d'aménagement du territoire et n'a pas suscité de remarque particulière.

Une politique foncière va être menée pour tenter de proposer aux exploitants agricoles concernés par le projet du Crêt-du-Loche d'autres terres sur le territoire communal.

La création de ces deux zones réservées a fait l'objet d'un examen préalable positif de la part du Service de l'aménagement du territoire le 20 mars 2008. Pour des questions de délai, le préavis du Département de la gestion du territoire n'a pas pu être indiqué sur le rapport et les deux arrêtés.

Conséquences sur les finances

Ces modifications mineures n'ont pas de conséquences sur les finances communales. Les mises en zones qui seront effectuées ultérieurement nécessiteront des investissements pour équiper les terrains. Pour rappel, la zone industrielle du secteur Neode a fait l'objet d'une première demande de crédit pour l'équipement, qui a été acceptée par le Conseil général le 21 février 2008.

Conséquences sur les ressources humaines

Les prémices du projet se sont déroulées dans le cadre du RUN. Le SAT assurait le rôle de chef de projet. Maintenant que le projet est entré dans sa phase opérationnelle et que la plus grande surface du terrain concerné par ce projet est sur territoire chaux-de-fonnier, le pilotage a été repris par le Service d'urbanisme qui l'assume dans sa tâche quotidienne.

Éléments relatifs au développement durable

La création de la zone réservée doit permettre de prendre en compte les éléments du projet lauréat qui avait comme but une prise en compte notable des éléments du développement durable.

Rapprochement et collaborations avec Le Locle

La ville du Locle est toujours associée aux réflexions en cours sur ce site.

En vous remerciant, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales et Messieurs les conseillers généraux, de l'intérêt porté à ce dossier, nous vous prions de bien vouloir adopter la zone réservée au Crêt-du-Locle au Sud de la H20 et dans le hameau du Crêt-du-Locle au Nord de l'ancienne H20.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Laurent Kurth

Le chancelier
Sylvain Jaquenoud

Annexes : Projet lauréat « Golden green valley »
Projet zone réservée – Sud H20
Projet zone réservée – Hameau du Crêt-du-Locle

LE CONSEIL GÉNÉRAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Article premier.- Une zone réservée est constituée en vertu de l'article 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991 sur les biens-fonds suivants du cadastre des Eplatures : no 2598, 218, 2596, 2600, 37, 70, 33, 130, 4996, 5290, 4997, 2593, 5985, 5816, 5817, 6709, DP 468com, 6716 (provenant du 6283) et 6717 (provenant du 6283), situés au Crêt-du-Loclc, au Sud de la H20.

Article 2.- Le plan de la zone d'urbanisation 2 (échelle 1:5000) sanctionné le 11 août 1999 est modifié en conséquence selon deux extraits annexés, intitulés « zone réservée Crêt-du-Loclc Sud H20 », à l'échelle 1:5000 et à l'échelle cadastrale 1:1000.

Article 3.- A l'intérieur de la zone réservée et dès son adoption par le Conseil général, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution de la planification à adopter sur la base du concours du Crêt-du-Loclc.

Le Conseil communal peut toutefois délivrer des permis de construire, pour autant que les constructions ne soient pas de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution de la planification à adopter sur la base du concours du Crêt-du-Loclc.

Article 4.- La zone réservée est créée pour une durée de cinq années au maximum, dès la date de son adoption par le Conseil général.

Article 5.- Le présent arrêté, préavisé par le Département de la gestion du territoire, le _____, est soumis au référendum facultatif.

Il devient obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle cantonale.

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 14 avril 2008.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

| | |
|-------------------|----------------------|
| La présidente | Le secrétaire |
| Katia Babey Falce | Pierre-André Monnard |

LE CONSEIL GÉNÉRAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Article premier.- Une zone réservée est constituée en vertu de l'article 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991 sur les biens-fonds suivants du cadastre des Eplatures: no 4766 et 6688 (provenant du 4767), situés dans le hameau du Crêt-du-Loclc, au Nord de l'ancienne H20.

Article 2.- Le plan de la zone d'urbanisation 2 (échelle 1:5000) sanctionné le 11 août 1999 et le 9 mars 2005 est modifié en conséquence selon deux extraits annexés intitulés « zone réservée Crêt-du-Loclc 2008 », à l'échelle 1:5000 et à l'échelle cadastrale 1:1000.

Article 3.- A l'intérieur de la zone réservée et dès son adoption par le Conseil général, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution de la planification à adopter sur la base du concours du Crêt-du-Loclc.

Le Conseil communal peut toutefois délivrer des permis de construire, pour autant que les constructions ne soient pas de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution de la planification à adopter sur la base du concours du Crêt-du-Loclc.

Article 4.- La zone réservée est créée pour une durée de cinq années au maximum, dès la date de son adoption par le Conseil général.

Article 5.- Le présent arrêté, préavisé par le Département de la gestion du territoire, le _____, est soumis au référendum facultatif.

Il devient obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille Officielle cantonale.

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 14 avril 2008.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

| | |
|-------------------|----------------------|
| La présidente | Le secrétaire |
| Katia Babey Falce | Pierre-André Monnard |