



Rapport du Conseil communal

relatif au changement d'affectation "Scierie des Eplatures", biens-fonds 430, 1671, 1672, 2918, 7365 et 7682 du cadastre des Eplatures et à la modification des plans d'alignements "n° 25" sanctionné le 4 mai 1948 et "n° 54" approuvé le 5 mars 1963

(du 28 mars 2018)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Contexte

Il y a quelques années, le propriétaire de la scierie des Eplatures avait désiré cesser ses activités. Il avait dès lors souhaité vendre ses terrains qui sont en zone mixte.

Des premières discussions avaient été menées avec des promoteurs et la Ville en 2007 et 2008. Un cahier des charges pour le réaménagement de la scierie des Eplatures avait été accepté par le Service de l'aménagement du territoire (SAT) le 6 novembre 2008. La planification du plan spécial (PS) avait cependant été abandonnée en 2011, car le partenaire pour l'implantation du centre commercial avait décidé de se retirer du projet pour des motifs économiques.

La Ville de La Chaux-de-Fonds a depuis lors négocié avec le propriétaire de la scierie afin de pouvoir acquérir l'ensemble des terrains, la scierie ayant cessé ses activités à fin décembre 2013. Lors de sa séance du 1^{er} avril 2014, votre Conseil avait accepté l'achat des parcelles concernées.

Dans le but de revaloriser ce site, le Conseil communal a décidé de lancer à l'automne 2014 une procédure de mandat d'études parallèles (MEP) afin d'élargir les réflexions déjà faites à l'interne des services communaux. Le but du MEP est de trouver la densité optimale pour le site, tout en garantissant une grande qualité urbanistique et de bonnes conditions pour les places de travail et pour les logements.

Le cahier des charges du MEP s'est basé sur un projet de cahier des charges d'un PS qui avait été soumis au SAT le 3 avril 2014. Ce dernier avait élaboré un préavis réservé sur ce cahier des charges en juillet 2014 et a demandé à la Ville de l'affiner après le résultat du MEP. Le Conseil communal a pris position en février 2015 sur les résultats du MEP et a octroyé un mandat complémentaire. Le Conseil communal a validé en mai 2016 le projet des mandataires et a demandé au Service d'urbanisme et de l'environnement (SUE) de consolider les études.

Le cahier des charges a dès lors été modifié le 7 juin 2016 et validé par le SAT le 5 décembre 2016.

Enjeux du site

Le site de l'ancienne scierie se trouve au centre d'une bande délimitée par les voies de chemin de fer et la rue du Locle, respectivement le boulevard des Eplatures. Cette bande possède un fort potentiel de densification et doit être considérée comme une zone stratégique de développement. La future halte de la Fiaz, en proximité immédiate du site de l'ancienne scierie, optimisera l'accessibilité par le transport public (TP) et rendra le site beaucoup plus attractif.

Le site de la scierie peut être considéré comme la première étape de requalification de cette bande et joue donc le rôle de déclencheur. Il s'agit dès lors de trouver des règles pour l'ensemble du périmètre qui est voué à être requalifié et densifié comme c'est actuellement le cas dans le PS Le Corbusier.

La planification de ce site vise dès lors à :

- revaloriser une importante friche d'environ 18'000 m²;
- assurer la planification d'un site stratégique pour le développement ouest de la ville;

- créer un nouveau morceau de ville pour lutter contre la disparité des constructions actuelles;
- se relier à la future gare de la Fiaz et à l'espace naturel situé au sud;
- étapiser les constructions en fonction de l'enterrement de la ligne à haute tension qui traverse le site du nord au sud.

Processus du mandat d'études parallèles

Le MEP a été fait avec les trois bureaux ci-dessous :

- Bauart Architectes et Urbanistes SA, Crêt-Taconnet 17, 2002 Neuchâtel;
- Feddersen & Klostermann, Neumarkt 6, 8001 Zürich & Brühlmann Loetscher, Architekten ETH SIA, Zweierstrasse 100, 8003 Zürich;
- KCAP Architects & Planners, Wasserwerkstrasse 129, 8037 Zürich.

Le MEP s'est déroulé entre septembre et décembre 2014.

Le rendu final s'est effectué le 1^{er} décembre 2014 avec une présentation des projets par chaque équipe. Des recommandations ont été élaborées par le jury à l'attention du Conseil communal qui en a pris connaissance en février 2015. Celui-ci a suivi l'avis du jury en retenant le projet Feddersen & Klostermann / Brühlmann Loetscher & Buson & MRS.

Les bureaux retenus ont consolidé leur projet et le SUE l'a traduit à travers trois instruments de planification :

- modification du plan et règlement d'aménagement communal (PRAC);
- modification des alignements existants;
- élaboration d'un plan de quartier (PQ).

Projet Feddersen & Klostermann / Brühlmann Loetscher & Buson & MRS

Principes urbanistiques

Concevoir la rue du Locle et le boulevard des Eplatures comme axe de vie urbaine primaire

La rue du Locle et le boulevard des Eplatures, qui sont le prolongement de l'avenue Léopold-Robert, sont l'épine dorsale de la ville au niveau identitaire et au niveau de la mobilité. Leur aménagement doit impérativement s'orienter sur une logique urbaine de boulevard urbain habité et dépasser le stade de l'axe de transit (en ouvrant les rez-de-chaussée au public, en favorisant des croisements à feux par rapport aux giratoires etc.).

Sur la base de ce principe, il est nécessaire de :

- réaménager la rue du Locle et le boulevard des Eplatures en boulevard urbain; ceci est à l'étude dans le cadre des futurs travaux qui seront menés entre 2019 et 2021 par le Canton sur cet axe entre le giratoire du Grillon et le Grand-Pont;
- créer un front de rue en continuité;
- activer l'espace rue comme espace public primaire.

Aménager le Chemin des Rencontres

Le Chemin des Rencontres, une connexion de mobilité douce qui devra à terme relier la gare de la Chaux-de-Fonds à la gare du Locle, est à prévoir en restant au fond de la vallée. Cette localisation permet d'assurer un dénivelé continu avec des pentes douces entre les deux localités et renforce l'accessibilité à la future halte de la Fiaz. Il est prévu que la liaison traverse le quartier pour rejoindre le boulevard des Eplatures, donnant ainsi une importance prépondérante à l'espace public.

Renforcer les liaisons transversales

Les franchissements existants sont rares et peu appropriés à la mobilité douce. Les connexions de mobilité douce du nouveau quartier sont à valoriser en forme d'espace public attractif. En plus de la liaison est-ouest du chemin des rencontres, il est prévu de réaliser une liaison nord-sud.

Dans le cadre du projet, il est prévu de relier l'extrémité ouest de la gare de la Fiaz au quartier des Forges par l'espace public central du quartier de la scierie. Un passage sous les voies CFF afin de relier la zone industrielle et la zone nature est envisagé à très long terme (pour des questions de coûts) et doit être coordonné avec le projet urbanistique. Le calendrier de sa réalisation est indépendant des projets découlant du plan de PQ.

Concevoir une trame urbaine flexible

Une trame urbaine avec des aires constructibles profondes implique une discontinuité avec la rue de la Fiaz. Il en résulte une flexibilité en termes d'implantation des entreprises demandant des grandes surfaces et une amélioration qualitative des espaces publics.

Principes du projet

Le projet développé pour le site de l'ancienne scierie est caractérisé par les points suivants.

Deux îlots ouverts

Le bâti est composé autour de deux espaces végétalisés, en forme d'îlot ouvert. Plusieurs césures entre les bâtiments assurent la perméabilité des îlots. Le long de la rue du Locle et du boulevard des Eplatures, un front bâti avec peu d'ouvertures est prévu pour isoler l'îlot du bruit routier.

Du côté du Chemin des Rencontres, le front est plus souple, plus aéré. Les bâtiments sont orientés dans un système "en damier" typique pour La Chaux-de-Fonds. La variation morphologique entre barre et plot offre une richesse en typologie d'habitat.

Les hauteurs variées correspondent à des espaces publics hiérarchisés : les bâtiments les plus hauts se trouvent le long de la rue du Locle, alors que, le long du Chemin des Rencontres, les bâtiments sont plus bas et variés. Un "accent urbain" (bâtiment plus haut) est prévu pour le pôle de l'administration cantonale. Il permet de définir un nouvel espace public autour du rond-point qui sera redimensionné.

Les espaces végétalisés et arborisés à l'intérieur de l'îlot sont des espaces communautaires, lieu de repos et aire de jeux et de rencontre pour les futurs habitants et employés.



Figure 1 : maquette (sans échelle)

Espaces publics attractifs

Le nouveau passage de l'ancienne scierie, en prolongation de la rue du Châtelot, est un élément identitaire important du projet.

Le parvis du bâtiment administratif est l'espace d'accueil pour l'administration; c'est une placette animée, où les employés entrent et sortent, attendent quelqu'un, déposent leurs vélos, etc.

Un autre espace public majeur se développe plus au sud et se trouve à l'interface avec le Chemin des Rencontres, l'accès à la gare de la Fiaz et au futur passage inférieur.

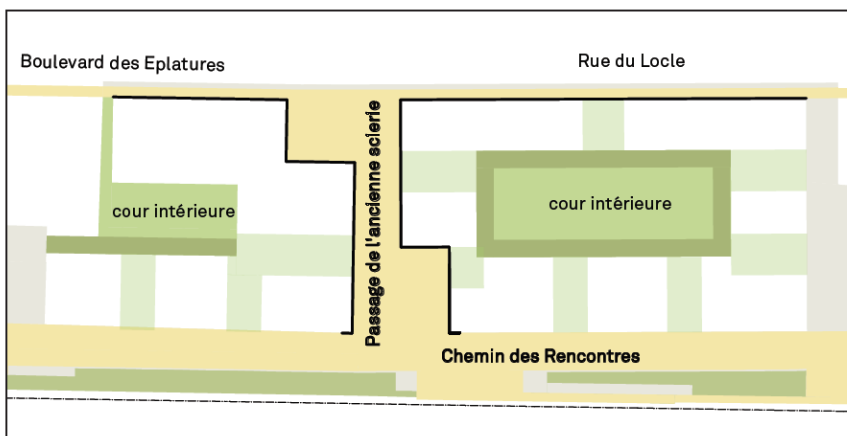


Figure 2 : espaces publics en jaune (sans échelle)

Le Chemin des Rencontres, aménagé en zone de rencontre, est l'espace de transit de mobilité douce. Cet espace est également utilisé pour les accès aux bâtiments et le stationnement en surface. La voie est uniquement accessible pour la centrale de chauffe, les livraisons, visiteurs et services publics et d'incendie et de secours et elle est arborisée.

Programme : mixité

Les différentes variantes étudiées ont permis de confirmer le programme estimé lors du cadre de pré-études, soit environ 40'000 m² de surface de plancher (selon la norme SIA 416). Les projections montrent une estimation suivante dans les répartitions des affectations :

- 25'000 m² de logements;
- 10'000 m² de surfaces administratives;
- 5'000 m² pour des surfaces artisanales ou commerciales.

La réglementation du futur PQ ne définira pas précisément les affectations mais plutôt des taux minimums afin de laisser une grande latitude aux projets.

Le projet nécessite dès lors une modification du PRAC car le zonage actuel autorise un indice d'utilisation du sol de 1.4. Le PRAC est dès lors modifié en introduisant un nouvel indice de 2.2 par le biais de deux nouveaux articles 207bis et 207ter dans le règlement d'aménagement communal (RAC).

Alignements et fronts d'implantation

Les nouvelles constructions devront respecter des alignements existants ou nouveaux :

- Sur la rue du Locle, l'alignement est réduit à 35 mètres depuis l'alignement existant nord. Ceci permet de garantir un front bâti avec les bâtiments projetés sur le site de l'ancienne scierie des Eplatures et les bâtiments existants qui ne seront plus frappés d'alignements, à l'exception de ceux qu'il est prévu de démolir sur le site de l'ancienne scierie.
- Les nouveaux alignements obligatoires perpendiculaires au giratoire définissent l'espace public dans lequel devra être enterré la ligne électrique.
- Un nouvel alignement est créé au sud pour l'accès.
- Un nouvel alignement obligatoire est prolongé pour compléter l'existant pour l'accès est.

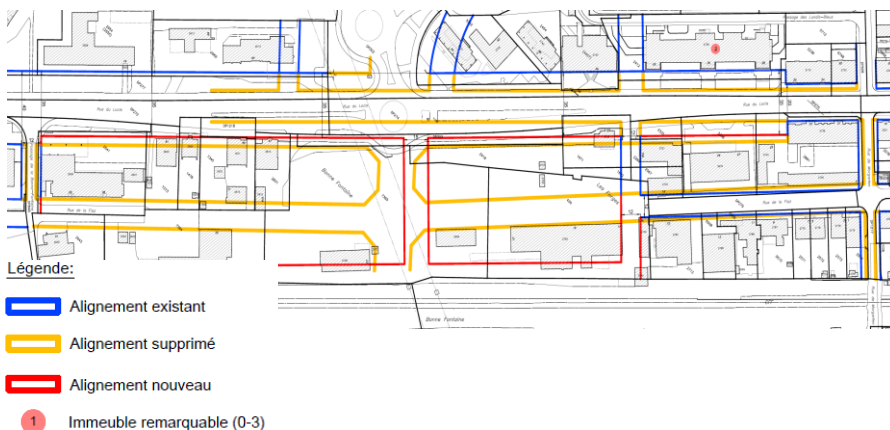


Figure 3 : futurs alignements

Des fronts d'implantations obligatoires seront probablement ajoutés sur le plan d'implantation du PQ afin de définir plus précisément certains espaces publics majeurs.

Mobilité

Réseau de mobilité douce

Le concept de mobilité douce du quartier de la Scierie sera détaillé dans le cadre du PQ.

Réseau de transports publics

Le concept de TP s'appuie d'une part sur la future halte RER de la Fiaz et d'autre part sur le réseau de bus urbain existant, et en particulier sur l'axe structurant TP de la ligne 302 (Tourbillon – Combe-à-l'Ours – Charrière). L'offre est complétée avec la ligne 360 (Espacité – Le Locle) et la ligne 304 (Eplatures – Hôpital, qui offre une seconde fonctionnalité en direction de la rue Numa-Droz et du centre dans une direction).

Accès trafic individuel motorisé (TIM)

Accessibilité globale et hiérarchie du réseau routier

Le concept d'accessibilité TIM du quartier de la Scierie des Eplatures s'organise à partir du réseau structurant de la rue du Locle et du boulevard des Eplatures. Le concept de hiérarchie du réseau routier (voir figure 4) définit la hiérarchie et, par conséquent, la fonction des voies dans le secteur.

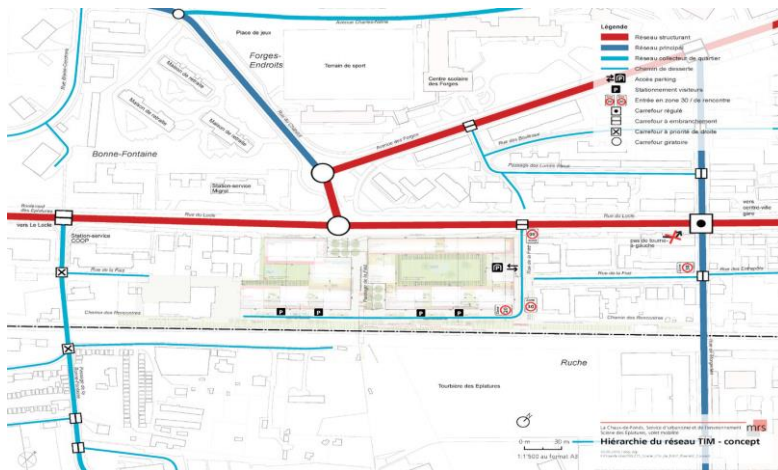


Figure 4 : concept de la hiérarchie du réseau routier

L'accès au quartier de la Scierie s'effectue exclusivement à partir de la rue du Locle par le biais d'un accès routier sur la partie est du site. L'accès se fera en partie sur des biens-fonds privés (2269 et 2567). Ceux-ci sont déjà frappés par des alignements routiers.

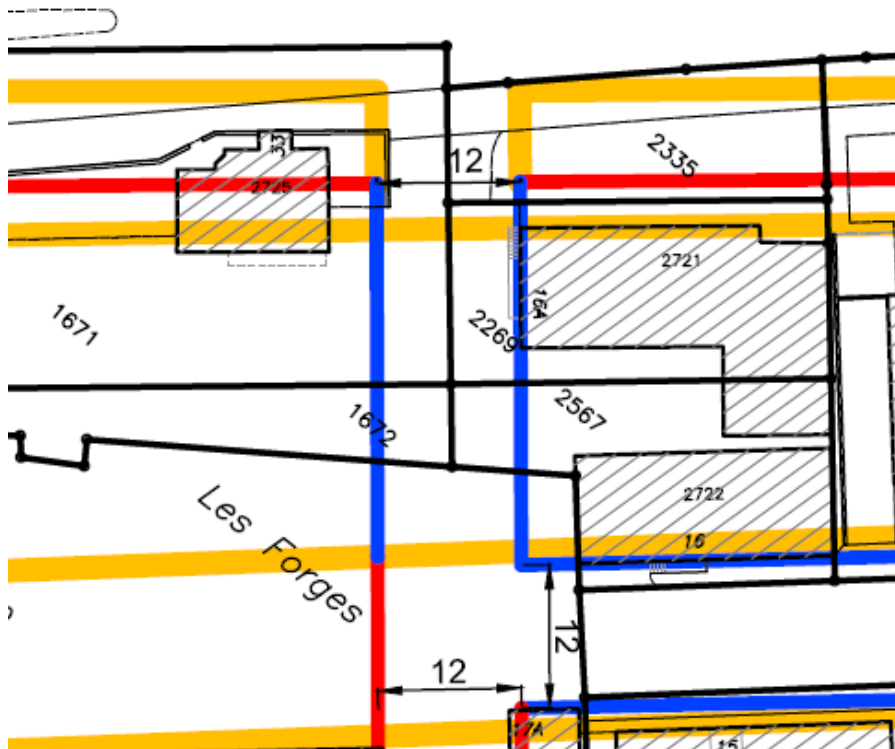
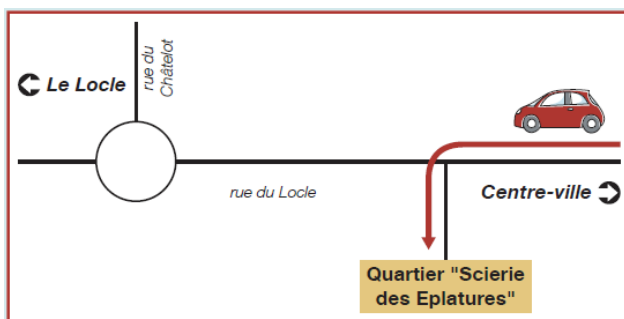
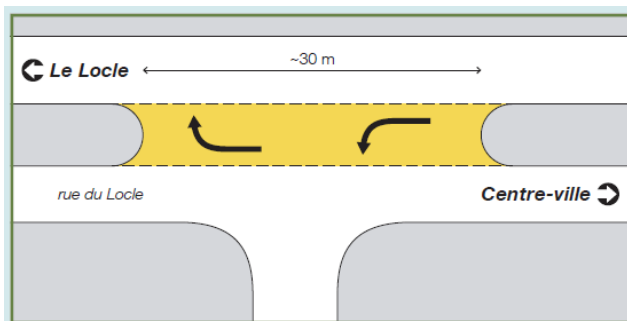


Figure 5 : extrait du plan des alignements

L'accessibilité routière au futur quartier se fera par la création d'une voie de présélection pour les véhicules venant du centre-ville et par la rue du Locle pour les véhicules venant de l'ouest. La voie de présélection sera utilisée pour la réinsertion des véhicules direction Le Locle. Si le "tournez à gauche" en venant depuis le centre-ville devait être problématique, il y aurait la possibilité d'utiliser le giratoire des Forges pour accéder au quartier.





Figures 6 et 7 : concepts d'accessibilité au futur quartier

L'accès par le giratoire existant des Forges est exclusivement réservé à la mobilité douce. Le même giratoire est redimensionné afin de permettre l'implantation des futurs bâtiments. L'alignement routier est dès lors modifié en conséquence par rapport à ces implantations et au futur giratoire redimensionné.

Ces réflexions seront consolidées dans le cadre du futur PQ.

Dimensionnement du stationnement et calcul de la génération de trafic

Le besoin en stationnement des véhicules privés ainsi que la génération de trafic seront détaillés dans le futur PQ.

Environnement

Protection contre le bruit routier

Le projet doit respecter l'ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit (OPB) en particulier les articles 7 (limitation des émissions de nouvelles installations fixes), 9 (utilisation accrue des voies de communication) et 31 (permis de construire dans des secteurs exposés au bruit).

Seules les nuisances liées au trafic routier ont été analysées. La ligne de chemin de fer située au sud connaît une fréquence moindre avec 4 trains par heure.

Articles 7 et 9 OPB

Selon l'article 7 OPB, les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution. La rue d'accès au futur PQ est à considérer comme une nouvelle installation au sens de l'OPB. Ainsi, les valeurs de planification de l'OPB seront à respecter pour les locaux à usage sensible au bruit les plus exposés. Le projet de PQ va aussi augmenter le trafic sur le boulevard des Eplatures et la rue du Locle. Il s'agit dès lors de vérifier l'OPB sous l'angle des articles 9 et 31 OPB.

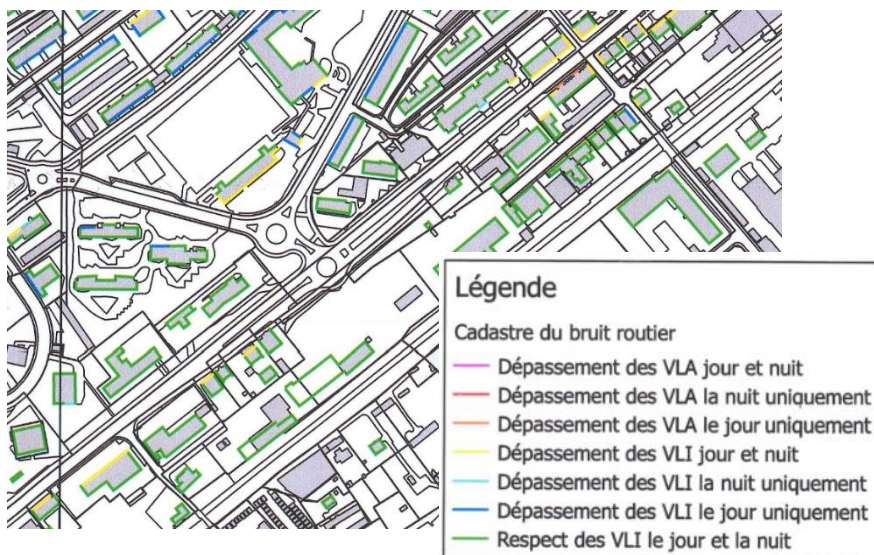


Figure 8 : extrait du cadastre routier de 2014

La figure 8 montre un dépassement des valeurs limites d'immissions (VLI) sur le boulevard des Eplatures et la rue du Locle.

Selon l'article 9 OPB, l'utilisation accrue des voies de communication ne doit pas entraîner soit un dépassement des VLI, soit une perception d'immissions de bruit plus élevées pour un tronçon de route nécessitant un assainissement. Pour les nuisances sonores liées au trafic routier, l'annexe 3 de l'OPB définit les valeurs limites.

Dans le cas présent, ce sont les VLI qui s'appliquent car il ne s'agit pas d'une nouvelle zone à bâtir. Le Service de l'énergie et de l'environnement (SENE) a confirmé que le périmètre du futur PQ est considéré comme

équipé, donc ce sont les VLI qui s'appliquent. On se situe en degré de sensibilité III.

Degré de sensibilité (art. 43)	Valeur de planification Lr en dB (A)		Valeur limite d'immission Lr en dB (A)		Valeur d'alarme Lr en dB (A)	
	Jour	Nuit	Jour	Nuit	Jour	Nuit
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Figure 9 : extrait de l'annexe 3 de l'OPB

Selon la jurisprudence, une perception d'immissions de bruit plus élevées est ressentie lorsque le niveau d'évaluation augmente de plus de 0.5 dB(A).

La génération de trafic supplémentaire estimée dans le projet de PQ n'étant que de 3.5 % à 4.5 % sur le boulevard des Eplatures et la rue du Locle (cf. figure 10), on peut considérer que l'utilisation accrue de ces voies de communication n'entraînera pas un dépassement des VLI due au projet du PQ. En effet, la pratique indique que la perception de l'augmentation des immissions de bruit augmente de 0.5 dB(A) si le trafic augmente de 10 %, ce qui n'est pas le cas ici.

Il est à signaler que jusqu'à fin 2013, la scierie des Eplatures générait un trafic sur ces axes routiers, et notamment du trafic poids lourds. Cette suppression du trafic poids lourds n'a pas été prise en compte dans l'étude trafic et les nuisances environnementales.

Degré de sensibilité	Valeurs de planification	Valeurs limites d'immission	Valeurs d'alarme
I	175 m	82 m	12 m
II	82 m	33 m	4 m
III	33 m	12 m	4 m
IV	12 m	4 m	1 m

Figure 11 : distances maximales pour le respect des valeurs d'exposition au bruit le long de la voie ferrée à La Chaux-de-Fonds ; source: Hertig & Lador SA

Sur la base de ces distances, on en déduit que la VLI (12 mètres selon la figure ci-dessus) sera respectée pour tous les bâtiments du PQ "Scierie des Eplatures " classés en degré de sensibilité III car les plus proches sont à 18 mètres des voies ferrées.

Protection de l'air

Au niveau de l'air, le SENE lancera une campagne de mesures en 2018 pour faire des pronostics des immissions du dioxyde d'azote et des poussières fines. Cette campagne inclura le site de l'ancienne scierie.

Gestion des eaux pluviales

Il n'y a pas de problème de pollution des eaux sous l'ancienne scierie des Eplatures. Il n'existe pas de captage ni de source dans le périmètre du quartier; il n'y a pas non plus de ruisseau ni d'eau s'écoulant à la surface du quartier.

Les eaux usées seront conduites au collecteur existant se trouvant au milieu du quartier. La STEP de La Chaux-de-Fonds a une capacité suffisante pour absorber les nouvelles constructions.

Concernant les eaux pluviales, il y aura lieu de respecter le débit de sortie dans la canalisation communale. Celui-ci doit rester inférieur à 15 litres par seconde et par hectare imperméabilisé (surface totale du bien-fonds à l'exclusion des surfaces de terrain naturel ou perméable non drainé), quel que soit l'évènement météorologique.

La rétention en toiture des eaux pluviales est obligatoire et sera dimensionnée pour que la limite de débit imposée soit respectée d'une part et, d'autre part, pour réduire le risque d'inondation sur le bien-fonds lors de précipitations engendrant des débits d'eau non polluée supérieurs à la limite précitée. L'infiltration diffuse dans les espaces verts est obligatoire.

Protection des eaux

Le site de la scierie se situe dans le secteur de protection Ao et Au. Il n'y a dès lors aucune contrainte pour les constructions.

Etude d'impact sur l'environnement

Le nombre de places de stationnement étant inférieur à 500 places, aucune étude d'impact sur l'environnement n'est nécessaire au sens de l'ordonnance fédérale sur les études d'impacts sur l'environnement (OEIE). Cet élément a été confirmé par un courrier du SENE du 17 août 2016.

Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant

Ligne électrique du groupe E

Les périmètres constructibles doivent être disposés pour être conformes aux prescriptions de l'Ordonnance sur les rayonnements non ionisants (ORNI). Le Groupe E, qui possède la ligne électrique à haute tension, va enterrer la ligne avant le début des travaux.

L'enterrement de la ligne devra respecter les directives de l'ORNI (relative au champ électromagnétique). Cette contrainte pourrait conduire à une étaipisation des constructions et sera réglée, le cas échéant, dans le futur PQ. Le tracé du côté sud des voies fait l'objet de discussions avec le Service de la faune, des forêts et de la nature (SFFN) pour définir les mesures de compensation du fait que l'enterrement de la ligne se fait dans le site de reproduction des batraciens. Ce point sera réglé dans le cadre du futur PQ.

Les coûts d'enterrement de la ligne électrique depuis le poste électrique de Chevrolet jusqu'au nord du boulevard des Endroits sera à la charge du Groupe E. La Ville paiera le pousse-tube sous la ligne de chemin de fer car il était prévu initialement que la ligne enterrée passe dans le passage inférieur de mobilité douce qui devait relier la future gare de la Fiaz au quartier industriel des Sentiers. Ce projet a été abandonné pour l'instant pour des questions de coûts estimés à CHF 750'000.- (pour le seul passage inférieur, soit sans prendre en considération le cheminement au sud), alors que le pousse-tube devrait coûter environ CHF 180'000.-.

Ligne ferroviaire

Le rapport de l'évaluation du rayonnement non ionisant généré par les installations 15 kV / 16.7 Hz de la ligne CFF adjacente montre qu'il y a lieu de respecter une distance de 4.5 mètres, ce qui sera largement le cas.

Cadastre de limitation d'obstacles

Le site est situé dans le périmètre de l'aéroport. Le cadastre fixe des hauteurs maximales qui ne devront pas être dépassées par les constructions et installations, ceci afin d'assurer la sécurité des vols de l'aéroport des Eplatures.

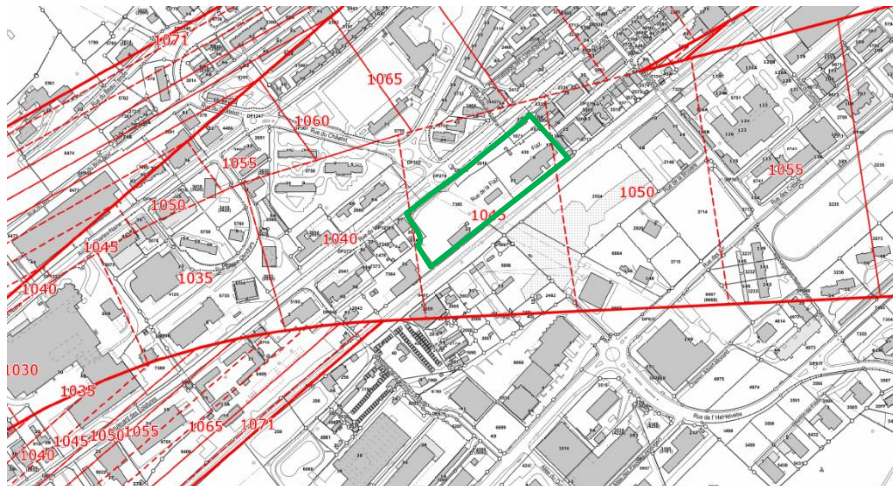


Figure 12 : cadastre de limite des obstacles en plan

Le projet sera limité à une hauteur de 30 mètres prévus dans la modification du PRAC. Le cadastre de limite des obstacles indique 1'045 mètres dans ce secteur alors que la côte altimétrique maximale sera de 1'032.50 mètres avec une hauteur maximum de 30 mètres.

Les éléments relatifs à la conformité au cadastre de limitations d'obstacles, pour la phase de chantier, seront traités dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Energie

La question énergétique sera traitée dans le futur PQ.

Autres thématiques

- Forêt : la limite de la forêt se situe au milieu de la route projetée au sud du futur PQ. Il n'y a dès lors aucune contrainte liée à la forêt.
- Protection des sols : néant.

- Sites pollués : aucun site recensé dans le cadastre cantonal des sites pollués ne se trouve dans le périmètre de la scierie des Eplatures.
- Dangers naturels : la carte des dangers indique que le périmètre se situe dans un secteur de danger indicatif, ceci en raison de sols présentant un potentiel d'affaissement. Les futurs requérants des permis de construire seront informés de cette situation afin qu'ils puissent s'associer à des spécialistes pour faire les bons choix des types et niveaux de fondation et pour la gestion des eaux météoriques.
- Radon : ce point sera traité dans le futur PQ.
- Accidents majeurs : conformément à l'article 11a de l'ordonnance sur la prévention contre les accidents majeurs (OPAM), une coordination entre l'aménagement du territoire et l'OPAM, sous l'œil du risque pour la population, doit avoir lieu dans le cas présent. Le secteur concerné est traversé par la route de grand transit H20. La coordination est réalisée selon la méthodologie en 5 étapes décrite dans le Guide de planification "Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs". Conformément à l'étape 2, une analyse de l'effet de l'accroissement escompté de la population sur l'ampleur, respectivement le risque d'un accident majeur, a été effectuée par le SENE. Une analyse plus détaillée pourrait déterminer si le risque se situe réellement à ce niveau du domaine intermédiaire. Cette étude devrait intervenir lors d'une grande réfection de la route, mais risque de devenir caduque en raison du projet de contournement. Il en ressort que le projet tel que présenté ne modifie pas de manière significative la situation du point de vue du risque. Par conséquent, il ne demande pas d'approfondissement en matière de prévention des accidents majeurs.

Déchets urbains

La collecte des déchets urbains incinérables et valorisables sera effectuée pour ce quartier conformément au règlement relatif à la gestion des déchets de la ville. Des containers enterrés dédiés aux déchets incinérables et un écopoint + pour les déchets valorisables seront prévus de manière contraignante dans le futur PQ.

Équipements

Le détail de l'équipement sera fait dans le PQ et fera l'objet d'un rapport ultérieur pour la participation financière de la Ville à l'équipement.

Des discussions sont actuellement en cours avec Viteos pour déterminer précisément les équipements à réaliser, à déplacer et à supprimer; le coût et la clé de répartition.

Procédures

En résumé, la réalisation du projet d'urbanisation du site de l'ancienne scierie des Eplatures nécessite la mise en place des instruments de planification suivants :

- Modification du PRAC afin d'augmenter les droits à bâtir de la zone mixte. Actuellement, elle autorise un indice d'utilisation du sol de 1.4 alors que le projet développé en est à 2.2. Un indice minimum de 1.4 est introduit conformément à l'exigence du plan directeur cantonal. L'introduction de prescriptions spéciales A en zone mixte permettra également d'autoriser des bâtiments plus hauts, plus profonds et plus longs par rapport à la réglementation, respectivement de la zone mixte et du PRAC pour la profondeur. La limite entre l'ordre contigu et l'ordre non contigu est décalée en est des biens-fonds 1671, 1672 et 430 afin d'avoir les prescriptions spéciales sur tout le périmètre du futur PQ.
- Modification des alignements existants qui ne permettent pas la réalisation du projet développé.
- Elaboration d'un PQ car cet instrument sera imposé dans la modification du PRAC. Cette planification de détail permettra de garantir une qualité urbanistique avec une densification. Le PQ permettra également de procéder à un regroupement des droits à bâtir.

Les trois procédures ont été menées en même temps auprès des services cantonaux. Par contre, la procédure du PQ sera stoppée après l'examen préalable afin de procéder à la recherche d'investisseurs. Les discussions avec ces derniers nécessiteront probablement des adaptations, en principe mineures, du PQ, qui seront plus faciles à faire si ce dernier n'a pas encore été mis à l'enquête publique. Par contre, les procédures de modification du PRAC et des alignements routiers iront jusqu'à la sanction par le Conseil d'Etat.

Conformément aux dispositions de la modification du plan d'aménagement local (PAL) du 12 août 2009, la commission intercommunale d'aménagement du territoire a été consultée pour les projets de planification touchant le périmètre UNESCO et la zone tampon. Elle a rendu un préavis positif le 4 septembre 2017.

Les plans des futures constructions et ou autres aménagements devront être soumis aux CFF pour approbation sur la base de l'art. 18m LCdF.

Modifications du PRAC

Au vu des articles 38, 206 et 207 du PRAC, il est prévu d'introduire deux nouveaux articles 207bis et 207ter pour rendre conforme au PRAC le projet de PQ de la scierie des Eplatures.

Au niveau des droits à bâtir, il est prévu d'introduire une fourchette avec un minimum et un maximum.

Le plan directeur cantonal impose un minimum de 200 habitants par hectare dans ce secteur. Il est compté 50 m² de surface brute de plancher par habitant.

La densité minimum est dès lors la suivante : 200 habitants x 1.8 hectares = 360 habitants.

Le projet de PQ prévoit 25'000 m² de surface brute de plancher pour de l'habitation. La densité minimum est dès lors la suivante : 25'000 m² de SBP / 1.8 hectare = 1.38, arrondi à 1.4. Ce chiffre correspond de plus à l'indice actuel maximum de la zone mixte en ordre non contigu (art. 206).

La densité maximum est pour sa part calculée sur l'ensemble de la surface brute de plancher (habitat et emplois) qui est estimée à 40'000 m². Les droits à bâtir sont dès lors plafonnés avec un indice de 2.2 (40'000 m² de SBP / 1.8 ha = 2.22, arrondi à 2.2).

Le nouvel article 207ter (prescriptions spéciales A en zone mixte) va autoriser des bâtiments plus hauts, plus profonds et plus longs par rapport à la réglementation respectivement de la zone mixte et du PRAC pour la profondeur.

Profondeur des bâtiments **Art. 38 (existant)**
 La profondeur des bâtiments d'habitation ne dépassera pas 15 mètres dans l'ensemble de la zone d'urbanisation.

SECTION 4.7.2 : REGLES DE CONSTRUCTION POUR LA ZM EN ORDRE NON CONTIGU ET PRESQUE CONTIGU (ZM-ONC ET ZM-OPC)

Degré d'utilisation des terrains **Art. 206 (existant)**
 a) Indice d'utilisation : 1,4 au maximum
 b) Taux d'occupation au sol : 40 % au maximum
 c) Indice d'espaces verts : 30 % au minimum

Dimensions des constructions **Art. 207 (existant)**
 a) Longueur maximale : 35 mètres
 La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 45 mètres, si les espaces extérieurs bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents.
 Il en sera de même si des annexes complètent l'ensemble en rompant la monotonie des façades et en créant des espaces animés.
 b) Hauteur à la corniche maximale : 12 mètres
 c) Hauteur maximale au faîte : 15 mètres

SECTION 4.7.3 REGLES DE CONSTRUCTION POUR LES SECTEURS A PRESCRIPTION SPECIALE A DE LA ZONE MIXTE

Objectifs **Art. 207 bis (nouveau)**
¹ Les secteurs à prescriptions spéciales A de la zone mixte ont pour objectif de permettre une densification de qualité du bâti.
² Ces secteurs figurent sur le plan d'urbanisation sous la dénomination SPaZM 1, 2, 3... etc.

Art. 207 ter (nouveau)

Secteurs à prescriptions spéciales A en zone mixte (SPaZM)

SPaZM 1, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes:

- a) Indice d'utilisation: 1.4 au minimum et 2.2 au maximum*
- b) Hauteur à la corniche maximale : 30 mètres*
- c) Profondeur maximum des bâtiments d'habitation : 25 mètres*
- d) Longueur maximale : 55 mètres*
- e) La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 65 mètres si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents.*

Alignements

Il existe des alignements qui figurent sur un plan sanctionné par le Conseil d'Etat en 1948 et un autre approuvé par le Conseiller d'Etat en charge de l'aménagement du territoire en 1963.

Des modifications sont apportées dans le cadre d'une procédure séparée afin que les alignements respectent le projet (cf figure 3).

Plus-value

En vertu de l'article 33 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs. L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique est réputée avantage majeur constituant une plus-value (art. 34, al. 1, LCAT).

L'affectation du bien-fonds 7682 du cadastre des Eplatures (1078 m²), propriété de la commune de La Chaux-de-Fonds, en zone mixte à prescriptions spéciales A, fera l'objet d'une perception de la plus-value par l'Etat.

Information à la population

Les propriétaires ont été invités à deux séances d'information :

- Du 17 mars au 26 mars 2015 s'est tenue une exposition publique avec les résultats du MEP. Deux présentations publiques de la démarche et des projets, à savoir le jeudi 19 mars et le lundi 23 mars, ont eu lieu. L'ensemble des propriétaires riverains a été invité.

Cette séance d'information a été l'occasion de présenter le résultat du MEP et d'évoquer la suite du processus.

- 4 décembre 2017 : lors de cette séance, l'avancée du projet depuis mars 2015 a été présentée ainsi que les trois procédures.

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 et de la modification des alignements par le Conseil général.

Coordination avec les planifications supérieures

Plan directeur cantonal

Le plan directeur cantonal traite de ce type de projet dans plusieurs fiches :

- *E_12 : privilégier la concentration d'un développement mixte à proximité des gares bien desservies* : le secteur de la scierie des Eplatures se situe dans un pôle gare (Fiaz) inscrit dans le plan directeur cantonal. Le site de la scierie des Eplatures se situe à proximité de la future gare de la Fiaz. La mixité est préconisée sur le site. Il s'agit de plus d'une des entrées de la Ville.
- *U_11 : poursuivre une politique d'urbanisation durable.*
- *U_13 : réutiliser des friches bien desservies* : le projet prévoit la rénovation urbaine et le développement vers l'intérieur du tissu bâti existant.
- *U_22 : développer les espaces urbains de l'Agglomération RUN* : il s'agit d'un projet de requalification dans un des secteurs clés de l'agglomération.

De par sa proximité avec la future gare ferroviaire de la Fiaz, il y a également lieu de citer les fiches suivantes :

- *A_21 : viser un report modal vers les transports publics et la mobilité douce.*
- *A_24 : gérer le stationnement.*
- *A_25 : créer et améliorer les points de transbordement intermodaux.*
- *A_26 : modérer le trafic dans les zones urbanisées.*
- *A_27 : promouvoir la mobilité douce.*

Plan directeur régional

Dans le cadre du plan directeur régional des Montagnes neuchâteloises qui est en cours de validation, la Ville de La Chaux-de-Fonds a annoncé que le terrain de l'ancienne scierie des Eplatures était un secteur à densifier.

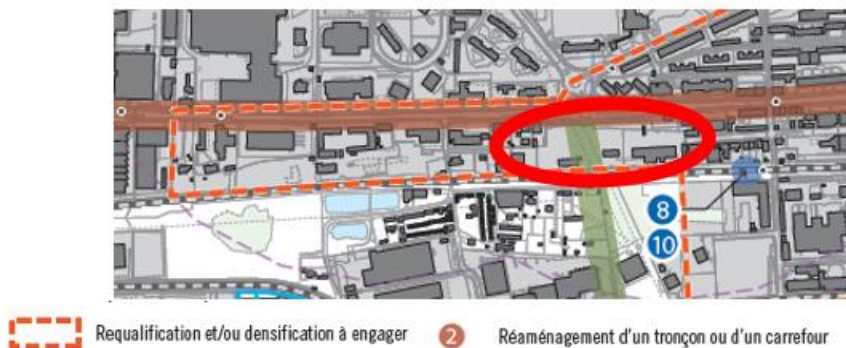


Figure 13 : extrait du plan directeur régional

Dans le cadre de la répartition de la zone à bâtir, le changement de zone n'entre pas dans le calcul de la répartition de la zone à bâtir à l'horizon 2030 car il s'agit d'une densification d'un terrain déjà en zone mixte.

Par contre, l'affectation du bien-fonds 7682 du cadastre des Eplatures (1078 m²) n'a pas été annoncée dans le plan directeur régional. De ce fait, les ~1'078 m² seront déduits dans le cadre de la future révision du PAL afin de rester dans le quota octroyé par le plan directeur régional pour l'horizon 2030.

Projet d'agglomération 3^{ème} génération

Dans le cadre du projet d'agglomération (PA) 3^{ème} génération qui a été déposé à la Confédération fin 2016, le terrain de l'ancienne scierie des Eplatures est un secteur à densifier.



Figure 14 : extrait du plan du 3^e PA – AUD – La Chaux-de-Fonds – horizon 2030-40

Plan d'aménagement communal

Dans le cadre du plan directeur communal "La Chaux-de-Fonds 2030", le secteur de l'ancienne scierie des Eplatures est annoncé comme une zone mixte à densifier.



Figure 15 : extrait du projet de territoire communal – La Chaux-de-Fonds 2030 – en cours d'élaboration

Valorisation du site

Les contacts avec les investisseurs pour la valorisation du site de la scierie se font au travers du SUE. Plusieurs investisseurs ont déjà été contactés et les rendez-vous se sont avérés fructueux dans le sens où cette parcelle suscite de nombreux intérêts. L'objet des discussions consiste essentiellement pour l'instant en des échanges d'informations et de visions pour le site et son développement. Tous les investisseurs saluent la démarche de la Ville qui s'inscrit sur une base de partenariat et d'écoute des acteurs privés. Vu le nombre élevé de constructions prévues ces prochaines années sur le territoire chaux-de-fonnier, il s'agira d'ériger, sur

ce quartier, des logements de qualité qui sauront se démarquer dans un marché très concurrentiel et qui restent au juste prix chaux-de-fonnier afin d'en assurer la location à long terme.

Grâce à la maîtrise foncière et la vente du terrain par la Ville uniquement à la fin du processus, elle s'assure une image et un devenir conforme à ses attentes. Il n'est pas exclu qu'une petite partie du terrain soit cédée en droit de superficie pour permettre par exemple la naissance d'une nouvelle coopérative à l'image de ce qui a été fait pour l'îlot B du Quartier Le Corbusier. Le scénario le plus optimiste prévoit le début des constructions sur le site de la scierie en début 2020.

Il est trop tôt pour évoquer des chiffres notamment avant le dépôt des offres des investisseurs, mais la Ville compte faire un léger bénéfice dans cette opération.

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

La valorisation de ce site devrait permettre de dégager des nouvelles recettes fiscales avec les nouveaux habitants et les éventuelles futures entreprises. Ceci va dans le sens de la stratégie globale adoptée pour la législature 2016 – 2020.

Conséquences sur les finances

La valorisation du site de l'ancienne scierie des Eplatures aura des conséquences financières pour la ville :

- participation financière à l'équipement;
- vente du terrain;
- coûts de fonctionnement supplémentaires pour l'entretien des espaces publics à charge de la Ville;
- rentrées fiscales supplémentaires liées aux futurs nouveaux habitants et entreprises. A ce stade, il est impossible de faire une projection fiable.

Conséquences sur les ressources humaines

La planification et la valorisation du site de l'ancienne scierie des Eplatures sollicite fortement le SUE, principalement dans le secteur de la planification et du marketing urbain, commerce, immobilier et foncier.

Collaboration intercommunale

RAS

Éléments relatifs au développement durable

Ce projet va dans le sens d'une densification.

Ce rapport a été soumis à la Commission de gestion des infrastructures, de l'urbanisme et de l'énergie lors de sa séance du 21 mars 2018 qui l'a préavisé favorablement par 10 voix et 2 abstentions.

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 Huguenin-Elie Daniel Schwaar

Arrêté n° 1

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 de la Commission intercommunale d'aménagement du
territoire

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 le plan suivant :

- Plan de changement d'affectation "Scierie des Eplatures" 430, 1671, 1672, 2918, 7365 et 7682 du cadastre des Eplatures, extrait modifiant le plan d'urbanisation 2 sanctionné 11 août 1999, échelles 1:5000 et 1 : 1'000, signé le 21.2.2018 par le Conseil communal, plan dessiné le 19.2.2018.

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

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITION SPECIALES PAR ZONE ET PERIMETRE

CHAPITRE 4.7 ZONE MIXTE (ZM)

SECTION 4.7.3 REGLES DE CONSTRUCTION POUR LES SECTEURS A PRESCRIPTION SPECIALE A DE LA ZONE MIXTE (NOUVEAU)

Objectifs

Art. 207 bis (nouveau)

¹ *Les secteurs à prescriptions spéciales A de la zone mixte ont pour objectif de permettre une densification de qualité du bâti.*

² *Ces secteurs figurent sur le plan d'urbanisation sous la dénomination SPaZM 1, 2, 3... etc*

Secteurs à prescriptions spéciales A en zone mixte (SPaZM)

Art. 207 ter (nouveau)

¹ *SPaZM 1, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes:*

a) *Indice d'utilisation: 1.4 au minimum et 2.2 au maximum*

b) *Hauteur maximale à la corniche : 30 mètres*

c) *Profondeur maximum des bâtiments d'habitation : 25 mètres*

d) *Longueur maximale: 55 mètres*

La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 65 mètres, si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents.

² *Le secteur de l'ancienne scierie des Eplatures est soumis à un plan d'affectation de détail.*

Article 3.- Le présent arrêté, préavisé par le Chef du Département du développement territorial et de l'environnement le 19 mars 2018 est soumis au référendum facultatif.

Article 4.- Le présent arrêté entrera en vigueur après sa mise à l'enquête publique et sa sanction par le Conseil d'Etat à la date de la publication de cette dernière 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

La présidente

Maria Belo

Le secrétaire

Sven Erard

Arrêté n° 2

Arrêté portant modification des plans d'alignements "n° 25" sanctionné le 4 mai 1948 et "n° 54" approuvé le 5 mars 1963

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

Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991;

Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du 19 mars 2018;

Sur proposition du Conseil communal,

arrête;

Article premier.- ¹ Le plan d'alignements n° 25 sanctionné par le Conseil d'Etat le 4 mai 1948 et le plan d'alignements n° 54 approuvé par le Conseiller d'Etat le 5 mars 1963 sont partiellement modifiés par le plan d'alignement "secteur passage de la Bonne-Fontaine, rue du Locle et rue de Morgarten" préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement.

Article 2.-

¹ Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
La présidente Le secrétaire
Maria Belo Sven Erard

Abréviations

LCAT :	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire
MEP :	Mandat d'études parallèles
OPAM :	Ordonnance pour la prévention des accidents majeurs
OPB :	Ordonnance fédérale pour la protection du bruit
ORNI :	Ordonnance sur les rayonnements non ionisants
PA :	Projet d'agglomération
PAL :	Plan d'aménagement local
PDR :	Plan directeur régional
PQ :	Plan de quartier
PS :	Plan spécial
PRAC :	Plan et règlement d'aménagement communal
RAC :	Règlement d'aménagement communal
RUN :	Réseau urbain neuchâtelois
SAT :	Service de l'aménagement du territoire
SCTR :	Service des transports
SENE :	Service de l'énergie et de l'environnement
SEP :	Service des espaces publics
SFFN :	Service de la faune, des forêts et de la nature
SP :	Sécurité publique
SPCH :	Service des ponts et chaussées
ST :	Services techniques
SUE :	Service d'urbanisme et d'environnement
TP :	Transports publics
TPU :	Transports publics urbains
TJM :	Trafic journalier moyen
VLI :	Valeur limite d'immission