



Rapport du Conseil communal

relatif au changement d'affectation "Chemin Fantaisie 2 et Ormes 3a-3b", bien-fonds 12201 (partiel) du cadastre de La Chaux-de-Fonds

(du 17 janvier 2018)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Rappel de la procédure 2014

En date du 26 mai 2014, le Conseil d'Etat sanctionnait un changement de zone dans le secteur en ouest du collège des Gentianes pour les deux raisons suivantes :

1. Les propriétaires des biens-fonds 9207 et 14463 du cadastre de la Ville de La Chaux-de-Fonds ont fait part d'un projet de réalisation d'appartements protégés. Afin d'en permettre la réalisation, il a fallu passer de la zone d'utilité publique à la zone moyenne densité (traitillé bleu ciel sur la figure 1).
2. Dans le cadre de la même procédure, le bâtiment Fantaisie 2, acquis par la Ville en 2013, est passé de la zone d'habitation à moyenne densité à la zone d'utilité publique (traitillé vert sur la figure 2) afin de permettre l'extension du collège des Gentianes situé en est.

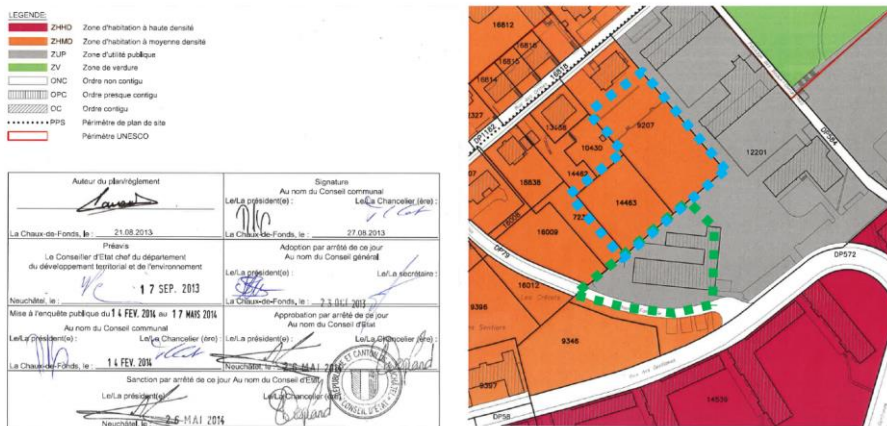


Figure 1:
extrait de la modification du plan de zones sanctionné le 26 mai 2014

Raisons de la présente demande de changement de zone

La Ville de La Chaux-de-Fonds a, depuis mai 2014, établi un projet pour la réaffectation du bâtiment Fantaisie 2 en locaux pour les besoins du collège des Gentianes et pour l'accueil parascolaire. Ce projet, devisé à CHF 3'900'000.- TTC, a été abandonné pour des questions financières.

En remplacement de Fantaisie, la Ville a développé les solutions suivantes pour répondre aux besoins scolaires :

- nouveau collège du Cap Martin (Espace Le Corbusier, Îlot B) depuis la rentrée d'août 2017;
- meilleure occupation des salles de classe rendues plus polyvalentes;
- transformation des appartements de concierges résidents en salles de classe dans le collège des Gentianes et de la Promenade depuis la rentrée d'août 2017, ainsi qu'aux Forges et aux Foulets dès la rentrée d'août 2018.

Il a dès lors été décidé de vendre ce bâtiment du fait qu'il n'entrait plus dans la stratégie communale pour couvrir les besoins scolaires. Pour ce faire, il est nécessaire de le passer de la zone d'utilité publique à la zone d'habitation à haute densité. En effet, un rezonage en moyenne densité,

aussi cohérent sur le plan urbanistique, aurait été impossible étant donné que le bâtiment n'est conforme qu'aux normes prévalant pour la haute densité.

Le changement de zone concerne une surface d'environ 3'099 m². Dans le cadre de la présente procédure, une correction technique est également apportée. Les trottoirs situés au nord et au sud du Collège des Gentianes (Ormes 3a et 3b) sont sortis de la zone à bâtir dès lors qu'ils ne sont pas pris en compte dans le calcul des droits à bâtir.

La procédure du changement de zone a été validée par le service de l'aménagement du territoire (SAT) lors d'une séance le 28 avril 2017 et confirmée lors de différents échanges de courriers notamment, le dernier datant du 14 novembre 2017.

Conformité du changement d'affectation aux instruments d'aménagement du territoire

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_11: poursuivre une politique d'urbanisation durable : un des objectifs concerne la **densification** et la requalification du milieu bâti.
- 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 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**.

Le changement d'affectation se situe dans la zone tampon du tissu urbain horloger du patrimoine mondial UNESCO qui a été sanctionnée par le Conseil d'Etat le 12 août 2009. La fiche R_36 (valoriser le tissu urbain horloger des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle) du plan directeur cantonal est de ce fait également concernée. Il a été soumis à la Commission intercommunale d'aménagement du territoire le 4 septembre 2017, qui l'a préavisé favorablement.

Dans le cadre du plan directeur régional des montagnes neuchâteloises qui est en cours de validation, la Ville de La Chaux-de-Fonds n'a pas annoncé

que le terrain "Fantaisie 2" allait faire l'objet d'un changement d'affectation. De ce fait, les ~ 3'099 m² seront déduits dans le cadre de la future révision du Plan d'aménagement local (PAL) afin de rester dans le quota octroyé par le plan directeur régional pour l'horizon 2030.

Mobilité

Les présentes modifications n'ont aucune conséquence en termes de mobilité et d'environnement.

Environnement

Le bien-fonds 12201 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (60) est à ce jour inscrit au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO), avec la mention suivante :

Activité / raison sociale :	Transformateurs Seky SA
Adresse :	Rue des Gentianes 24
CANEPO, objet n°. :	6421-E-1940
Qualification au sens de l'art. 5, al. 4 OSites :	Site pollué nécessitant une investigation afin de déterminer s'il requiert une surveillance ou un assainissement
Restrictions :	-

Figure 2 : extrait du CANEPO

Une étude historique avait été mandatée par le Service des bâtiments et du logement (SBL) qui a notamment démontré que les activités ayant eu lieu sur site au sous-sol et au rez-de-chaussée ont concerné l'industrie horlogère et divers dérivés de sous-traitances, ainsi que la fabrication de transformateurs et de bobinages. Cette investigation s'est faite par le biais de témoignages et de recherches historiques. Aucun accident n'a été révélé.

Par principe de précaution, le mandataire et le Service de l'énergie et de l'environnement (SENE) demandent une investigation historique afin d'éliminer le risque ou de déterminer, le cas échéant, un assainissement. Cette planification suit un programme minimal conformément aux recommandations de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) qui conseille un fractionnement des investigations par mesure d'économie.

Il est dès lors prévu de faire une investigation technique avec le prélèvement d'échantillons d'air interstitiels par sondage pour gaz du sol et de sept forages carottés de faible profondeur (environ 3 à 4 m).

Valorisation du bâtiment Fantaisie 2 et du terrain environnant

Si ce bâtiment n'est plus nécessaire pour les activités de l'Ecole, il abrite toutefois un accueil parascolaire qu'il s'agira de conserver à cet endroit.

Le but du changement de zone et de la vente est de créer du logement, l'immeuble étant idéalement placé par sa proximité du parc des Crêtets, de la piscine-patinoire et de l'école. De plus, ce bâtiment se prête mal aux besoins actuels de l'industrie. Le principe de la vente devra être préavisé par la Commission immobilière et foncière. Le but est de vendre le bâtiment au plus offrant. L'acquéreur devra toutefois s'engager à construire pour la Ville un accueil parascolaire en rez-de-chaussée dont celui-ci restera propriétaire (PPE), être prêt à agir sans attendre afin de faire avancer le projet et à accepter une servitude de hauteur ne permettant pas d'exhaussement du bâtiment existant.

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

La valorisation de ce site devrait s'inscrire dans une stratégie immobilière susceptible d'attirer de nouveaux habitants.

Conséquences sur les finances

Le bâtiment et le terrain Fantaisie 2 sont valorisés à CHF 1.- dans les comptes de la Ville au 31 décembre 2017.

Le bénéfice de la vente sera comptabilisé dans les revenus du patrimoine financier. La surface d'accueil parascolaire sera portée en compte au prix d'acquisition au centre 211 (immeuble), dans le patrimoine financier.

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

La chancelière a.i.

Théo Huguenin-Elie

Sarah Steinweg Clark

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

Vu un rapport du Conseil communal;
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 15 décembre 2017;
Sur proposition du Conseil communal;

arrête:

Article premier. - Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié par le plan portant relatif au changement d'affectation "Chemin Fantaisie 2 et Ormes 3a-3b", bien-fonds 12201 (partiel) du cadastre de La Chaux-de-Fonds

Article 2 –

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le 15 décembre 2017 est soumis au référendum facultatif.

² Il entrera 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.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Maria Belo

Le secrétaire

Sven Erard