



LA CHAUX-DE-FONDS

METROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport d'information des Conseils communaux relatif au schéma directeur du Crêt-du-Locle (du 16 octobre 2013)

aux Conseils généraux

des Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle

Madame la présidente,
Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Historique

Ressource importante pour le développement des deux Villes des Montagnes neuchâteloises et symbole important de leur rapprochement, le Crêt-du-Locle voit son visage se modifier de plus en plus rapidement depuis quelques années. convoité par de nombreux promoteurs de projets de toute nature, il voit aussi les infrastructures de transport qui le traversent s'y développer.

L'aménagement de la zone du Crêt-du-Locle a fait l'objet ces dernières années de décisions dont l'impact est important pour le devenir du site :

- Implantation progressive d'entreprises industrielles avec notamment les entreprises Cartier, Patek Philippe, Greubel-Forsej, Jaquet Droz, Sellita et Fehr.
- Construction du bâtiment de Neode en mars 2005.
- Construction de la première étape de la H20 (ouverture en octobre 2007).
- Réouverture de la Gare du Crêt-du-Locle en décembre 2007.

Si ces décisions attestent du potentiel de développement dont disposent dans ce lieu les villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds, ces options soulignent aussi la nécessité de reprendre la réflexion quant à l'affectation et à l'aménagement de la zone. L'importance du site, la rapide évolution de son aménagement et les perspectives de développement à venir ont dès lors poussé les autorités exécutives des deux Villes et du Canton à prendre l'initiative d'un projet global d'aménagement pour cette zone.

Vos Conseils avaient accepté en 2005 un crédit pour le lancement des études d'aménagement de la zone du Crêt-du-Locle et la création de la commission intercommunale d'aménagement du territoire qui devait prioritairement accompagner le projet d'aménagement du Crêt-du-Locle. L'ensemble des études avait été devisé à CHF 800'000.- répartis entre le canton (entre CHF 300'000.- à 400'000.-) et les Villes. La dépense représente une charge de CHF 86'800.- à 108'500.- pour Le Locle et de CHF 313'200.- à 391'500.- pour La Chaux-de-Fonds selon le montant final accordé par l'Etat. La clé de répartition retenue prévoit que la dépense soit répartie entre Le Locle et La Chaux-de-Fonds en fonction du nombre d'habitants au 31 décembre 2004 (respectivement 10'351.- et 37'287.-), soit 21,7 % pour Le Locle et 78,3 % pour La Chaux-de-Fonds. A fin septembre 2013, les études engagées représentaient un montant de CHF 450'000.-. Il est dès lors peu probable que le montant de CHF 800'000.- soit totalement dépensé.

En février 2007, l'Etat de Neuchâtel et les Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds, associées par des intérêts communs, ont lancé un concours international d'idées pour l'aménagement du site naturel et bâti du « Crêt-du-Locle », à la fois défini comme lieu de développement coordonné et pôle économique cantonal.

Le projet lauréat a été désigné en juin 2007. « Golden green valley » (annexe 1) vise une forme maîtrisée de croissance de deux espaces urbains, historiquement conditionnés et fortement dépendants des activités du secteur secondaire. Il se fixe pour but d'empêcher une dissémination d'objets et une conservation du territoire, de ses ressources et milieux naturels, tout en répondant à une demande en forte augmentation, émanant de l'industrie horlogère, des filières microtechniques et aux besoins de diversification.

Le projet global d'aménagement devra générer un espace représentatif 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 deux villes.

C'est un projet important, par la superficie même de la zone concernée et par les perspectives ouvertes, à moyen et long termes, pour le développement de l'agglomération du Jura neuchâtelais.

Le projet traduit aussi une ambition importante : celle de réaliser un aménagement à la hauteur de l'audace ayant donné lieu aux plans des deux villes, caractéristiques d'un urbanisme spécifique, en répondant à de hautes exigences de qualité et en permettant d'inscrire dans le territoire la permanence de savoirs techniques d'une région transfrontalière comme condition de la préservation des divers patrimoines qui constituent sa richesse : naturel, culturel, bâti et bien évidemment industriel.

Suite à la désignation du projet lauréat « Golden green valley », le comité de pilotage a décidé d'élaborer un schéma directeur pour la planification du site du Crêt-du-Loche.

Statut du schéma directeur

Le schéma directeur n'a aucune valeur légale au sens de l'aménagement du territoire. Il doit servir de guide, tant pour les futurs documents d'aménagement que pour les réalisations concrètes à venir. C'est un document d'orientation qui engage néanmoins les deux Villes et l'Etat.

Procédure d'élaboration et de validation du schéma directeur

La procédure d'élaboration et de validation du schéma directeur est la suivante :

- Elaboration d'un premier schéma directeur se basant sur les résultats du concours d'aménagement de 2007.
- Préavis positif de la commission intercommunale d'aménagement du territoire le 1er juillet 2009.
- Acceptation du schéma directeur par les deux Conseils communaux en juillet 2009.
- Examen préalable et préavis de synthèse du Service cantonal d'aménagement du territoire (SAT) du 14 juin 2010.
- Corrections du schéma directeur suite à l'examen préalable.
- 2ème préavis positif de la commission intercommunale d'aménagement du territoire le 11 janvier 2012.
- Modification du schéma directeur suite aux discussions menées avec les services de l'Etat.

- 3ème préavis positif de la commission intercommunale d'aménagement du territoire le 4 septembre 2012.
- Validation formelle du schéma directeur lors du comité de pilotage du 1er novembre 2012.
- 2ème examen du schéma directeur par les services cantonaux et communaux après prise en compte des corrections du 1er examen préalable. Préavis transmis le 27 juillet 2013.
- Corrections du schéma directeur suite au 2^{ème} examen préalable.
- Présentation du dossier à la commission intercommunale d'aménagement du territoire le 17 octobre 2013.
- Présentation du dossier pour information aux deux législatifs communaux le 28 octobre 2013.
- Présentation du schéma directeur aux propriétaires fonciers concernés (fin 2013).
- Éventuelles corrections du schéma directeur suite aux deux présentations susmentionnées et acceptation du rapport définitif par les Conseils communaux des deux Villes et le chef du Département (fin 2013-début 2014).

Du fait que le document est en phase finale d'élaboration puisque les remarques des deux législatifs communaux et des propriétaires fonciers concernés ainsi que les demandes des services cantonaux émanant du 2^{ème} examen du dossier doivent encore être intégrées à la version finale; la variante définitive du schéma directeur ne sera disponible qu'ultérieurement, sous une forme encore à définir (papier ou sur internet).

Le bureau lauréat du concours a participé à son élaboration de juin 2007 à fin décembre 2008. Depuis début 2009, le pilotage de l'élaboration de ce document a été mené par le service d'urbanisme et d'environnement de la Ville de La Chaux-de-Fonds, avec l'appui du bureau Metron et du service d'urbanisme de la Ville du Locle.

Structure du document

Le schéma directeur est structuré en cinq parties principales :

- Explication sur la conformité du projet du Crêt-du-Loclc avec les planifications d'ordre supérieur. Cette partie n'est pas détaillée dans le présent rapport, car il s'agit surtout de montrer la conformité du schéma directeur avec le plan directeur cantonal et les deux projets

d'agglomération qui retiennent le site du Crêt-du-Loche comme pôle économique cantonal au même titre que les sites de La Tène et du plateau de Perreux.

- Présentation de la situation actuelle ainsi que des enjeux sur certaines thématiques. Ce chapitre traite des données de base existantes et ne figurent dès lors pas dans le présent rapport, car il s'agit de données purement indicatives.
- Définition des principes d'aménagement du Crêt-du-Loche.
- Définition des objectifs d'aménagement à terme et de l'étapisation sur le site du Crêt-du-Loche.
- Conditions à la mise en œuvre du schéma directeur.

L'image finale de l'aménagement du Crêt-du-Loche figure dans le plan d'ensemble qui fait partie intégrante du schéma directeur du Crêt-du-Loche. Ce document est annexé au présent rapport d'information (annexe 2).

Principes d'aménagement

La planification du site du Crêt-du-Loche vise les principes d'aménagement suivants :

Reconnaître et mettre en valeur l'identité et la structure de chaque ville afin de définir l'identité du Crêt-du-Loche comme un lieu spécifique

La création d'une identité du Crêt-du-Loche est importante, car le but n'est pas que cet espace soit une « simple » zone industrielle entre les deux villes. La création de cette identité passe par la définition et le renforcement des éléments du site, à savoir le paysage, la garantie que l'urbanisation qui y sera développée sera de qualité et finalement la volonté de faire « vivre » le site pendant et hors des heures des usines.

Créer un pôle industriel et de développement économique avec de grandes qualités environnementales prenant en compte et mettant en valeur les caractéristiques paysagères exceptionnelles du site

La liaison territoriale qui reliera les deux villes sera une liaison « verte » qui sera constituée d'une bande naturelle de verdure inconstructible le long des voies de communication existantes dans le fond de la vallée.

Cette liaison verte pourrait être accessible au public par un cheminement piétonnier qui est encore à définir dans son tracé et sa matérialisation. Des études de détail sont en effet en cours pour en vérifier sa faisabilité technique et financière.

Les différents secteurs destinés aux constructions se rattachent à cette bande verte qui en constitue le « cordon ombilical », elles sont séparées entre elles par des couloirs naturels réservés au développement de la flore et de la faune.

Le schéma directeur est accompagné d'une étude paysagère qu'il s'agira d'appliquer lors du développement des différents secteurs d'urbanisation.

Apporter une image valorisante et attractive du lieu dans le cadre du rayonnement et du potentiel économique que doit offrir la région et le canton au-delà des frontières cantonales et nationales

La valorisation du Crêt-du-Loche passe principalement par la typologie et la qualité architecturale des futures constructions. Il est en effet indispensable que l'adéquation entre les qualités paysagères et architecturales soit totale. La situation et la définition dans le site des secteurs d'urbanisation donnent une large place aux perspectives et aux dégagements sur la zone verte, les coulées vertes et les crêtes. L'orientation et les ouvertures des constructions qui s'y planteront devront tenir très largement compte de cette situation exceptionnelle.

Sous réserve d'autres conditions impératives, les constructions doivent être implantées dans le sens longitudinal, parallèlement aux courbes de niveaux. La silhouette générale des bâtiments doit s'inscrire entre la zone de verdure et la ligne de crêtes afin de respecter et de souligner la continuité du paysage. Les altitudes d'implantation de même que les hauteurs de construction doivent, dans la mesure du possible, tenir compte des constructions voisines et des conditions particulières des éléments du paysage afin de garantir la meilleure harmonie dans le site.

L'architecture des constructions doit être particulièrement soignée tant au niveau des proportions des volumétries et des ouvertures que des matériaux utilisés. L'expression architecturale qui s'en dégagera doit participer de manière prépondérante à la valorisation recherchée de ce pôle économique. Un grand soin sera demandé sur les finitions en particulier pour ce qui concerne les superstructures techniques qui devront être intégrées à la construction ou architecturées si les contraintes techniques ou financières n'en permettent pas l'intégration totale.

Les toitures plates doivent être végétalisées ; elles doivent dans tous les cas faire l'objet d'une étude spécifique en relation avec les caractéristiques conceptuelles et architecturales de l'édifice. Il en est de même pour tous les prolongements bâtis et pour toutes les annexes nécessitées par le programme. La végétalisation peut être partiellement supprimée en cas de pose de panneaux solaires ou de toitures aménagées.

Des directives communales seront établies pour l'aménagement des espaces publics et des voiries publiques et privées.

Des directives communales seront établies pour l'aménagement des parcelles privées avec notamment la définition des principes généraux, gabarits et orientation, types de clôtures, choix des essences végétales et des matériaux (sols et parking) afin d'avoir une cohérence dans les aménagements extérieurs privés.

Assurer une mobilité qui vise une répartition modale axée sur les transports publics

L'urbanisation en étapes du pôle de développement se traduira par la mise en place progressive et coordonnée des éléments requis de desserte en transports publics.

L'axe majeur en termes de mobilité est le réseau ferroviaire qui va structurer toute la desserte du site. Actuellement, seule la gare du Crêt-du-Loche est en fonction. A terme, il est prévu de créer des gares à Fiaz (échelle de réalisation : fin 2014 sous réserve du budget cantonal) et aux Eplatures (horizon pas encore déterminé). Ce réseau de gares sera complété avec le réseau de bus afin d'avoir un bon maillage.

Parallèlement à l'urbanisation du site, il est prévu de réaliser des itinéraires pour les piétons et les vélos, attractifs et clairement séparés du trafic.

Développer un site utilisant au maximum les énergies renouvelables

Les réflexions préliminaires ont déterminé que l'approvisionnement énergétique se fera par secteurs d'urbanisation. Il s'agira dès lors d'impliquer cette réflexion lors de l'élaboration des plans d'équipements des secteurs Défricheurs, Stand de tir et Ouest Menées. Le développement du secteur Tourbillon-Menées étant déjà en cours depuis plusieurs années, il est difficile d'avoir un approvisionnement énergétique commun à tout le secteur.

Cette vision d'approvisionnement énergétique par secteur impliquera une gestion mesurée du projet dans tous ses aspects, y compris celui, fondamental, de l'élaboration d'une « structure urbaine » en fonction de consommations spécifiques : sol, eau, énergie, etc., délibérément voulues faibles.

Objectifs d'aménagement

Plusieurs objectifs généraux ont été établis afin d'aboutir à l'organisation et à l'image territoriale recherchées et afin de respecter les différentes planifications supérieures et les différentes bases légales fédérales et cantonales. Ils sont au nombre de cinq et sont synthétisés dans la liste ci-dessous :

Assurer une capacité de développement en termes d'emplois en lien avec les besoins du canton

Le projet d'agglomération 1^{ère} génération, déposé à Berne en décembre 2007, prévoyait d'accueillir la croissance de 9'600 habitants et 4'000 emplois dans le périmètre de l'agglomération. La répartition entre les différentes régions du canton n'était pas définie dans le projet d'agglomération de 2007.

Le deuxième projet d'agglomération déposé en juin 2012 confirme les pôles économiques annoncés dans le plan directeur cantonal 2011 avec une augmentation des emplois d'ici 2030 entre 8'190 et 17'300 par rapport aux chiffres de 2008. Le projet d'agglomération de 2012 annonce, pour le Crêt-du-Loche, un potentiel théorique d'emplois oscillant entre 6'100 et 7'600 (ce chiffre comprend les 1500 emplois déjà existants sur le site).

L'importance du projet du Crêt-du-Loche a été analysée préalablement avec les besoins en terrains industriels. Les analyses ont démontré que les constructions et agrandissements industriels à La Chaux-de-Fonds depuis 1985 donnaient les moyennes annuelles suivantes :

- Consommation moyenne de terrain : 0.9 ha par an.
- Consommation accentuée depuis 1998 : 1.4 ha par an, lié aux projets d'agrandissement.
- **Hypothèse : besoins pour 15 à 20 ans à 1.4 ha = 21 à 28 ha**

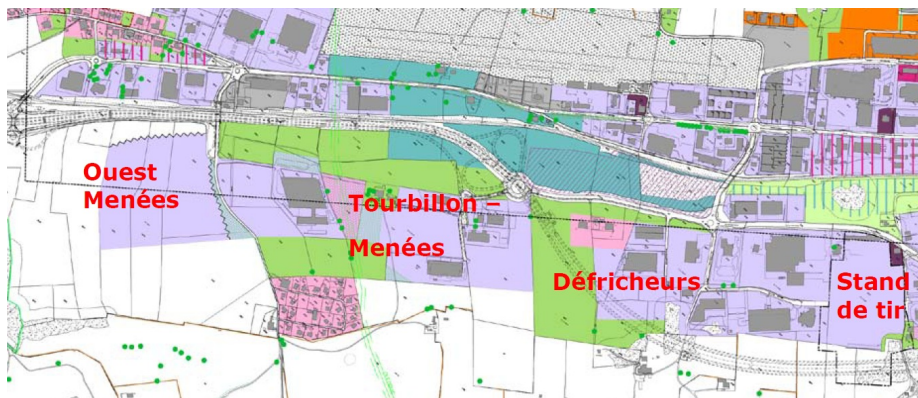
Afin de répondre à cette demande de terrains industriels, le schéma directeur a fait un état des lieux des terrains industriels disponibles sur les territoires de La Chaux-de-Fonds et du Loche (Cf. annexe 3).

	surfaces libres	disponibles	non disponibles (réservées, en cours de construction ou inconstructibles)
La Chaux-de-Fonds	15 ha	1.3 ha	13.7 ha
Le Locle	12.7 ha	6.9* ha	5.8 ha
Total	27.7 ha	8.2 ha	19.5 ha

* incl. 4.8 ha du pôle spécifique d'importance cantonale des Saignolles

Le besoin en terrains industriels ayant été évalué entre 21 à 28 hectares pour les 15 à 20 prochaines années alors que seulement 8,2 hectares sont disponibles entre les villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle, le pôle économique cantonal du Crêt-du-Locle doit répondre à une demande de terrains industriels entre 13 et 20 hectares.

En fonction des besoins en terrains industriels précités, plusieurs variantes de zonage ont été analysées. La variante retenue (Cf. figure ci-dessous) garde les idées fortes du concours, à savoir un espace vert central ainsi que des coulées vertes Nord-Sud et une coordination urbanisation-transports dans le secteur Ouest-Ménées, c'est-à-dire un rapprochement de l'urbanisation de la gare du Crêt-du-Locle.



La variante retenue annonce les surfaces industrielles suivantes :

- Secteur Stand de tir : environ 62'000 m².
- Secteur Défricheurs : environ 30'000 m².
- Secteur Tourbillon-Menées : environ 190'000 m² dont 80'000 m² déjà construits.
- Secteur Ouest-Menées : environ 105'000 m².

Total : environ 387'000 m² dont 80'000 m² déjà construits

En soustrayant les parcelles déjà construites dans le secteur Tourbillon-Menées, on arrive à une réserve d'environ 307'000 m². On se situe donc dans le haut de la fourchette des besoins pour les 15 à 20 ans prochains qui avaient été estimés entre 210'000 et 280'000 m².

Ce chiffre de 307'000 m² ne sera probablement pas atteint du fait de divers aléas et contingences qui pourraient conduire à une mise en zone inférieure. On peut notamment citer la question des procédures d'aménagement du territoire et des acquisitions foncières que souhaite faire la Ville dans les secteurs « Stand de tir », « Défricheurs » et « Ouest-Menées ».

L'augmentation de terrains industriels, notamment liée par la volonté de mettre en zone industrielle les secteurs « Stand de tir », « Défricheurs » et « Ouest-Menées », est compensée par la mise en zone de verdure et en zone agricole de terrains situés dans le secteur « Tourbillon–Menées » pour une surface de 69'000 m². Cette compensation est prévue d'être réalisée en même temps que la mise en zone industrielle des secteurs du Stand de tir et des Défricheurs en lien avec la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). La révision de la LAT acceptée en mars 2013 par le peuple suisse oblige en effet à compenser toute nouvelle mise en zone à bâtir. Les secteurs du Stand de tir et le solde du secteur des Défricheurs à mettre en zone représente environ 70'000 m² qui seront dès lors compensés par les 69'000 m² des terrains qui seront remis en zone de verdure et en zone agricole dans le secteur « Tourbillon–Menées ». La mise en zone industrielle du secteur « Ouest-Menées » n'a pas besoin d'être compensée au sens de la LAT car ce secteur est actuellement déjà en zone à bâtir (zone d'utilité publique). Il s'agira dès lors de faire un «simple» changement de zone.

D'autres réflexions ont été menées dans le schéma directeur par rapport à plusieurs terrains sur le territoire de la ville de La Chaux-de-Fonds, actuellement affectés en zone d'utilisation différée et qui auraient pu à terme faire l'objet d'une procédure de mise en zone industrielle. Du fait que le besoin en terrains industriels pour ces 15-20 prochaines années sera couvert par le Crêt-du-Loche, le schéma directeur a défini que trois zones d'utilisation différée (Cf. annexe) seront remises en zone agricole ces prochaines années. Il s'agit de :

- La zone d'utilisation différée des Petites-Crosettes, soit environ 130'000 m² appartenant à un privé.
- La zone d'utilisation différée du hameau du Crêt-du-Loche, soit environ 31'500 m² appartenant à un privé.
- La zone d'utilisation différée situé au Nord-Est de l'aéroport, soit environ 46'000 m² dont 31'000 m² terrains communaux.

Les terrains affectés en zone d'utilisation différée ne peuvent pas être utilisés comme compensation lors d'une autre mise en zone car légalement la zone d'utilisation différée équivaut pratiquement à la zone agricole.

Pour ces trois zones d'utilisation différée, l'éventuel dédommagement pour la moins-value des terrains sera discuté lors de la mise en zone du secteur Ouest-Menées.

Respect des thématiques environnementales et paysagères

Différentes questions ne trouvent pas encore de réponse à ce stade de planification, soit que l'échelle du schéma directeur ne le permet pas (phases de projet uniquement), soit qu'elles doivent être réglées à travers des travaux plus approfondis (études de détail et/ou études thématiques).

Les études de détail qui doivent encore être élaborées et qui ont été déterminées par le schéma directeur doivent dès lors permettre d'assurer la mise en œuvre de la politique environnementale sur le site du Crêt-du-Loche.

En outre, selon les types de planifications et de projets, des notices ou études d'impact pourront être nécessaires, en application de l'Ordonnance fédérale sur les études d'impact (OEIE).

Les procédures environnementales suivantes ont été définies dans le schéma directeur :

Secteur	Projet / procédure	Type d'étude à élaborer	Thématiques environnementales à traiter	Pilota- ge	Valida- tion	Coordina- tion
Défricheurs	Procédure d'aménage- ment du territoire : mise en zone.	Thématiques environnemen- tales dans le rapport 47 OAT	Bruit, air, protection des eaux et accidents majeurs	Ville de La Chaux- de- Fonds	Canton	Etude de trafic
Stand de tir	Procédure d'aménage- ment du territoire : mise en zone.	Etude d'impact sur l'environ- nement	Bruit, air, protection des eaux, sites pollués et accidents majeurs	Ville de La Chaux- de- Fonds	Canton	Etude de trafic
Ouest- Menées	Procédure d'aménagement du territoire : mise en zone.	Etude d'impact sur l'environ- nement	Bruit, air, protection des eaux, dangers naturels et accidents majeurs	Ville de La Chaux- de- Fonds	Canton	Etude de trafic

Politiques foncière et agricole

Seule une partie des terrains étant en mains publiques, la maîtrise foncière devra se faire au moyen d'instruments juridiques susceptibles de garantir l'ordre urbain visé par le projet. Cette politique foncière active se fera non seulement par le biais d'achats de terrains, mais également par d'autres instruments, à savoir le droit d'emption, le droit de réméré et le droit de préemption.

La Ville cherchera à acquérir le maximum de terrains inclus dans le périmètre du projet du Crêt-du-Loclé. Des discussions sont actuellement en cours avec l'Etat pour des acquisitions dans le secteur « Tourbillon-Ménées ». Un rapport devrait être soumis prochainement au Conseil général de La Chaux-de-Fonds.

Coordonner l'urbanisation et les transports

Le rôle du schéma directeur n'est pas d'établir la faisabilité d'un système de transport référé au canton, mais d'en signifier les conséquences sur le site, en fonction de la mise en œuvre des infrastructures qui le composent. En accord avec le plan directeur cantonal et le projet d'agglomération, la coordination entre l'urbanisation et les transports est un objectif prioritaire du projet d'aménagement du Crêt-du-Loclé.

La résolution de la problématique, posée par l'augmentation des déplacements que suppose l'implantation du pôle, implique obligatoirement la coordination des étapes d'urbanisation et des infrastructures de transport, soit autant le trafic individuel que la desserte par transports collectifs - ferroviaires et routiers : de fait la complémentarité des deux

moyens est le gage de l'optimisation des infrastructures et par conséquent des investissements consentis.

L'étapisation des secteurs d'urbanisation doit se faire en coordination avec les infrastructures de transports projetées afin de garantir un report modal maximum et de respecter la législation environnementale. Comme pour les questions environnementales, des études de détail devront être élaborées lors de certaines mises en zone. Le tableau ci-dessous les détaille.

Secteur	Projet / procédure	Type d'étude à élaborer	Pilote	Validation	Coordination
Défricheurs	Procédure d'aménagement du territoire : mise en zone	Etude de trafic	Ville de LCF	Canton	
Stand de tir	Procédure d'aménagement du territoire : mise en zone et plan spécial.	Etude de trafic	Ville de LCF	Canton	Etude d'impact
Ouest Menées	Procédure d'aménagement du territoire : mise en zone et plan spécial.	Etude de trafic	Ville de LCF	Canton	Etude d'impact

Ces études démontreront par exemple que des infrastructures de transports devront être réalisées pour permettre la mise en zone de certains secteurs. A ce stade, on peut estimer que l'urbanisation du Crêt-du-Loclc ne pourra se faire sans une réalisation du contournement routier de la ville du Locle.

Il est prévu un développement en étapes de la desserte en transports publics du pôle du Crêt-du-Loclc en fonction du développement industriel. Actuellement, la desserte en transports publics est jugée moyennement satisfaisante.

Pour rappel, un crédit de CHF 3'481'000.- TTC pour l'élargissement de la route des Menées et la prolongation de l'allée du Tourbillon a été octroyé par le Conseil général de La Chaux-de-Fonds le 3 avril 2012. Cette prolongation aurait permis la prolongation de la ligne de bus n° 5 jusqu'à la gare du Crêt-du-Loclc. La réalisation a été suspendue suite au préavis de TransN qui a jugé que la pente à la route des Menées était trop importante. En l'état et au vu des échanges menés avec l'Etat et TransN, il est préconisé que la prolongation de la route du Tourbillon se réalise lors de la

mise en zone industrielle du secteur Ouest-Menées ; cette solution permettant de « récupérer » la pente par le biais de la future route de desserte du secteur. Une décision définitive sera prise ces prochaines semaines par le Conseil communal de La Chaux-de-Fonds dès qu'une solution satisfaisante aura été trouvée pour la desserte en transports publics du site du Crêt-du-Loche. A fin septembre 2013, plusieurs variantes sont à l'étude et pourraient déboucher sur une probable modification du tracé de la ligne no 5. Il est à signaler que parallèlement à ces études techniques, la Ville de La Chaux-de-Fonds a mandaté un bureau d'études pour élaborer un plan de mobilité interentreprises. Ce bureau est actuellement en train de recenser les besoins des entreprises du Crêt-du-Loche. Le but de l'ensemble de ces études est d'aboutir à un concept de desserte en transports publics du Crêt-du-Loche qui satisfasse l'ensemble des partenaires, tout en prenant en considération les contraintes techniques et financières.

Coordonner l'équipement et les capacités financières

De très importants travaux d'équipement doivent être réalisés pour la mise en œuvre de l'urbanisation du Crêt-du-Loche.

Pour rappel, la Ville de La Chaux-de-Fonds a déjà réalisé deux étapes d'équipement :

- Le 8 mars 2004, le Conseil général de La Chaux-de-Fonds octroyait un premier crédit de CHF 3'000'000.- destiné à l'équipement du Parc scientifique et technologique Neode et de la zone des Eplatures-Grise attenante;
- Le 21 février 2008, un deuxième crédit de CHF 3'320'000.- pour l'équipement de la zone Eplatures-Grise, première étape de l'équipement de la zone du Crêt-du-Loche, est octroyé par le Conseil général.

À ce jour, ces deux crédits ont permis de réaliser les infrastructures suivantes :

- La route d'accès à Neode (2004) et la route d'accès à Patek Philippe SA (2008), premier tronçon de l'allée du Tourbillon;
- Le déplacement du chemin d'accès à la ferme de M. Jean-Jacques Barben (2008), afin de libérer la parcelle acquise par Montres Jaquet Droz SA de toute servitude de passage;
- Deux collecteurs, l'un pour les eaux claires et l'autre pour les eaux usées, pour les évacuer jusqu'au giratoire de la Combe-à-l'Ours;

- L'adduction d'eau potable pour les biens-fonds aménagés, à partir d'un branchement sur le réseau de la Ville situé près du giratoire de la Combe-à-l'Ours ainsi que la prolongation de ce nouveau réseau vers la manufacture Cartier.

Un crédit de CHF 4'346'000.-, dont CHF 320'000.- pour l'acquisition des terrains, CHF 3'481'000.- TTC pour l'élargissement de la route des Menées et la prolongation de l'allée du Tourbillon (deuxième étape d'équipement de la zone industrielle des Eplatures-Grise au Crêt-du-Loclc), CHF 545'000.- HT pour le complément d'adduction d'eau a été octroyé par le Conseil général le 3 avril 2012. La réalisation a, comme cela a été cité précédemment, été suspendue.

Les estimations financières pour l'équipement du secteur « Tourbillon-Menées » sont représentées dans la figure ci-contre.

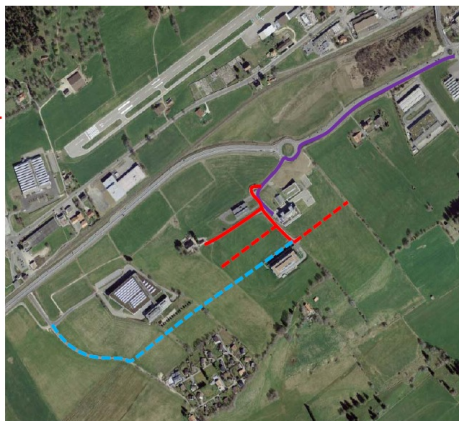
1ère étape - CG 08.03.2004 :
Giratoire Combe-à-l'Ours - Giratoire H20 - Neode
Crédit octroyé: CHF 3'000'000.00
Décompte final: CHF 2'239'757.75

2ème étape - CG 21.02.2008: Neode - Patek-Philippe / Servitude Barben
Crédit octroyé: CHF 3'320'000.00
Factures: CHF 1'652'442.89
Solde travaux: CHF 1'440'000.00
(dépend si équipement de détail ou privé pour les biens-fonds 6709 et 7177)

3ème étape - CG 03.04.2012: Allée du Tourbillon - Route des Menées
Crédit octroyé: CHF 4'346'000.00

Situation au 30.9.2013

Total réalisé: CHF 3'892'200.64
Total à réaliser: CHF 5'786'000.00
TOTAL: CHF 9'678'200.64



Ces coûts se répartissent de la manière suivante :

- Part de la Ville au titre de contribution pour l'équipement de base ou de détail : CHF 4'420'000.-
- Part des propriétaires au titre de contribution pour l'équipement de base ou de détail : CHF 5'258'000.-. Il est à signaler que l'Etat s'est engagé au titre de la Loi fédérale sur la politique régionale pour le financement des équipements par un prêt sans intérêt.

La part des propriétaires des terrains est perçue par le biais de la taxe et/ou de la contribution d'équipement. Pour le secteur « Tourbillon-Menées », la procédure définie par le règlement communal du 29 juin 2009

relatif aux équipements et leur utilisation sera initiée dès le zonage définitif connu. Les industries déjà implantées ont pour la plupart payé des acomptes sur la base d'estimation de coûts.

La volonté de concentrer les besoins industriels pour ces 15 prochaines années au Crêt-du-Loche, tel qu'évoquée plus haut, est aussi dictée par l'argument de la concentration de l'équipement dans un souci d'une rationalisation des coûts au vu des chiffres annoncés précédemment.

L'équipement lié à l'urbanisation des autres secteurs industriels sera calculé au gré des développements. L'urbanisation des secteurs industriels se fera en fonction des capacités financières des collectivités publiques.

Les demandes de crédit d'équipement seront présentées au Conseil général de La Chaux-de-Fonds simultanément aux propositions d'affectation des terrains en zone industrielle, pour que celui-ci puisse se rendre compte des conséquences financières des changements d'affectation.

Mise en œuvre

Le projet du Crêt-du-Loche prévoit, pour rappel, quatre secteurs d'urbanisation, à savoir : Tourbillon-Menées, Défricheurs, Stand de tir et Ouest-Menées. Pour ces quatre secteurs, des objectifs généraux communs existent :

- Conserver la substance industrielle et artisanale des deux villes.
- Favoriser uniquement les nouvelles implantations industrielles ne pouvant pas trouver place dans le tissu urbain des deux villes au Crêt-du-Loche.
- Favoriser de nouvelles implantations d'industries proposant une diversité économique.
- Favoriser un urbanisme et une architecture de qualité.
- Garantir une bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une occupation du territoire en conformité avec les attentes du développement durable (énergie, etc.).
- Coordonner l'arrivée des entreprises avec la desserte (fréquence et distance) des transports publics.

- Garantir de bonnes liaisons en mobilité douce jusqu'aux transports publics et aux espaces de délasserment (espace vert central, coulées vertes).
- Aménagement des coulées vertes dans les plus brefs délais. Les modalités de financement et d'entretien doivent être réglées par le biais de convention entre les propriétaires et la Ville de la Chaux-de-Fonds.

Étapisation

L'étapisation est en principe régie par l'ordre suivant :

- Développer les zones à construire existantes avant la création de nouvelles zones.
- Mise en zone et construction du secteur Défricheurs.
- Mise en zone et construction du secteur Stand de tir.
- Mise en zone et construction du secteur Ouest-Menées.

Cet ordre peut être revu en fonction des acquisitions foncières et du besoin.

Réglementation pour les quatre secteurs d'urbanisation industrielle

La zone industrielle du Crêt-du-Loche reprendra la réglementation de la zone industrielle communale sauf pour le secteur en Est de Cartier où des prescriptions spéciales seront introduites. Ce point sera traité dans un rapport qui sera soumis prochainement au Conseil général de La Chaux-de-Fonds dans le cadre de modifications du plan et règlement d'aménagement communal (PRAC).

L'établissement d'un plan spécial est obligatoire pour les secteurs définis dans le schéma directeur du Crêt-du-Loche :

a) Plan spécial « Stand de tir »

Les éléments suivants devront être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du plan spécial pour ce secteur :

- La desserte transports individuels motorisés (TIM), transports publics (TP) et mobilité douce (MD) doit être précisée.
- Élaboration d'un plan et programme d'équipement.

b) Plan spécial « Ouest-Menées »

Les éléments suivants devront être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du plan spécial pour ce secteur :

- Deux voies d'accès desservent le secteur Ouest-Menées, de part et d'autre de la rangée centrale de bâtiments.
- La desserte TIM, TP et MD doit être précisée.
- Les fronts nord des bâtiments du secteur Ouest-Menées sont disposés sur trois alignements obligatoires. L'alignement central est dans la ligne de fuite du bâtiment Cartier.
- Les rangées de bâtiments doivent être étagées afin de garantir la visibilité de l'ensemble des bâtiments depuis le fond de la vallée et de préserver la vue sur les crêtes.
- Elaboration d'un plan et programme d'équipement.

Le Conseil communal de La Chaux-de-Fonds sera en droit d'adapter ce périmètre en fonction du projet. Il pourra également accorder le morcellement du périmètre ou renoncer à l'élaboration du plan spécial, sous condition qu'un concept global démontrant le développement du secteur entier soit établi préalablement.

Coulées vertes et espace vert central

Les éléments qui figurent dans le schéma directeur feront partie des cahiers des charges pour l'aménagement de ces espaces.

a) Coulées vertes

- Coulée verte le long de la route des Menées : composée d'arbres d'allées et de prairies extensives.
- Coulée verte au Sud de la ferme Cartier : composée à part égale d'espaces ouverts type prairies extensives et de haies sauvages, plantées uniquement d'espèces indigènes.
- Coulée verte entre Néode et TRN : composée à part égale d'espaces ouverts type prairies extensives et de haies sauvages, plantées uniquement d'espèces indigènes.
- L'entretien des coulées vertes est à charge de chaque propriétaire.

b) Espace vert central

- Réglementation de la zone de verdure et zone de protection cantonale.
- Il est non-constructible, de caractère ouvert et naturel.
- Son point le plus bas pourrait être aménagé d'un plan d'eau (à confirmer avec une étude de détail).
- Ses surfaces sont en majeure partie perméables.

- Il pourrait être traversé par des cheminements coordonnés avec le réseau de mobilité douce.
- Des lieux de détente et de rencontre pourraient être aménagés en lien avec le réseau de mobilité douce.
- Son entretien devra être aisé et peu coûteux. Il sera à charge de la Ville.

Modifications de zonage

Le schéma directeur constitue l'instrument de référence aux futures planifications sur le site du Crêt-du-Loclc. Les principes d'aménagement formulés dans ce document nécessitent d'entreprendre, de manière progressive, une modification du PRAC de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Le schéma directeur prévoit la mise en œuvre du pôle économique en plusieurs étapes. Les modifications du PRAC à court terme concernent cinq secteurs :

- Tourbillons-Menées
- Marais des Eplatures
- Zone mixte (ZM) du hameau du Crêt-du-Loclc
- Gare du Crêt-du-Loclc
- Ouest-Menées : la zone réservée datant de 2008 et ayant une durée légale de 5 ans, celle-ci sera soit prolongée, soit supprimée.

Ces modifications seront soumises au Conseil général de La Chaux-de-Fonds ces prochains mois.

D'autres modifications seront apportées ces prochaines années au PRAC en fonction du développement du pôle du Crêt-du-Loclc. Il s'agit principalement des secteurs suivants :

- Tourbillon-Menées (déclassement en lien avec la compensation à trouver pour les secteurs Défricheurs et Stand de tir).
- Défricheurs
- Stand de tir
- Ouest-Menées

Conclusion

Ce schéma directeur doit permettre de réunir les deux Villes et l'Etat afin d'agir de manière concertée et coordonnée pour la planification du site du Crêt-du-Loche. Ceci implique que la concertation qui s'est faite autour de la définition des objectifs d'aménagement et les conditions de mise en œuvre doit être poursuivie.

Les trois partenaires s'engagent sur les objectifs suivants :

- Faire du Crêt-du-Loche un pôle économique cantonal d'importance possédant des valeurs intrinsèques de grande qualité et une identité remarquable.
- Créer par ce site une image fédératrice forte de l'activité et de l'essor des deux villes en matière de technologie et de recherche industrielle dans les domaines de compétences régionales voire suprarégionales.
- Préserver et renforcer les qualités paysagères du site qui en constituent un élément identitaire remarquable.
- Coordonner l'urbanisation et les transports en mettant l'accent sur une mobilité en transports publics et une mobilité douce.
- Développer un site industriel axé sur des activités à haute valeur ajoutée qui ne peuvent que s'implanter sur le site du Crêt-du-Loche.
- Inciter les entreprises à développer des bâtiments présentant une expression architecturale de qualité et ayant un large recours à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La mise en pratique des objectifs formulés ci-dessus implique la réalisation obligatoire des points suivants :

- L'application d'actions concrètes d'aménagement du territoire inspirées du présent schéma directeur.
- La mise sur pied d'études complémentaires lors de chaque dézonage afin d'atteindre les objectifs et contraintes du schéma directeur et afin de démontrer le respect des normes environnementales.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la présidente, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à prendre acte du présent rapport.

VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard Thibault Castioni

VILLE DU LOCLE

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Denis de la Reussille Patrick Martinelli

Annexes : Projet lauréat « Golden green valley »

Schéma directeur

Analyse détaillée des réserves en terrains

Plan localisant les trois zones d'utilisation différée