



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

**relatif à un changement d'affectation partielle des biens-fonds
9207 et 12201 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (Chemin de
Fantaisie 2 et rue des Ormes 5)**

(du 3 octobre 2013)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Contexte

Les propriétaires des biens-fonds 9207 et 12201, situés au Chemin de Fantaisie 2 et à la rue des Ormes 5, du cadastre de La Ville de La Chaux-de-Fonds ont fait part d'un projet de réalisation d'appartements protégés.

Les caractéristiques de ce site sont les suivantes :

- Proximité du collège des Gentianes.
- Situation calme.
- A environ 300 mètres de deux arrêts de bus d'une ligne urbaine.
- Proximité des zones de loisirs de la Ville (piscine, patinoire, parcs).

Ainsi, le lieu apparaît particulièrement adapté à l'implantation de cette typologie de logements. Ce projet favorisera par ailleurs la densification et la mixité générationnelle qui sont deux objectifs poursuivis par la politique d'urbanisme durable développée par la Ville.

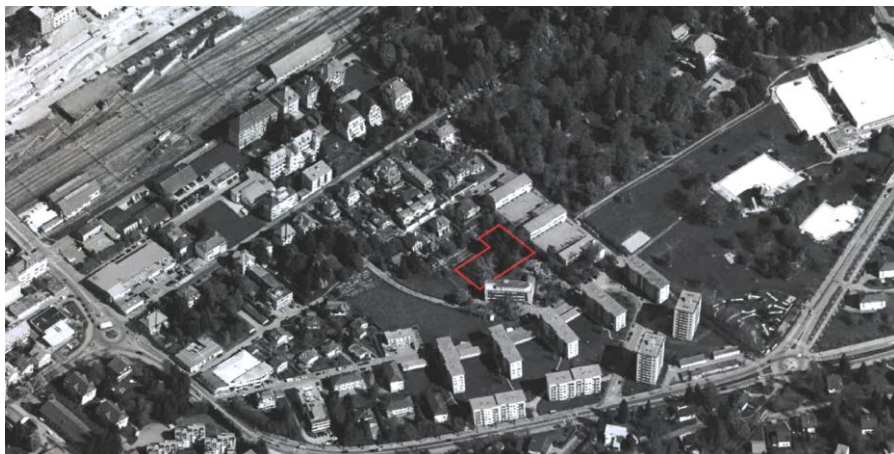


Figure 1: périmètre du projet

Planification cantonale médico-sociale pour les personnes âgées

Dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil du 14 mars 2012 à l'appui d'un projet de loi portant modification de la loi de santé (LS) (loi qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013), l'analyse démontrait un grand manque en appartements sécurisés et protégés dans le canton de Neuchâtel.

Appartements pour personnes âgées	Observé	Théorique 2010	Objectif 2022
Nombre d'appartements adaptés	530	456	545
Nombre d'appartements sécurisés	0	284	339
Nombre d'appartements protégés	41	561	670
Total	571	1'300	1'553
Différence avec la situation actuelle		729	982
Variation due aux aspects démographiques			253

Figure 2 : Extrait de la page 12 du rapport susmentionné

Selon cette analyse, 982 appartements pour personnes âgées doivent être créés dans le Canton qui, s'ajoutant aux 571 existants, permettront d'atteindre les 1'553 appartements identifiés comme nécessaires. Il s'agit soit de transformer des logements existants, soit d'en construire de nouveaux. En l'état, aucun chiffre n'est connu pour La Chaux-de-Fonds car le Canton est en train d'élaborer la répartition par région. Par contre, il est à

signaler que, mise à part le projet faisant l'objet du présent rapport, des projets pour environ 100 appartements pour personnes âgées sont à l'étude (îlot B du plan spécial Le Corbusier, fondation rencontre et Serre 37-43). Ils devraient dès lors répondre à une partie de la demande à La Chaux-de-Fonds.

Procédure

Un changement de zones est nécessaire pour permettre la réalisation des appartements protégés en question, ceux-ci devant impérativement être implantés dans une zone d'habitation.

Conformité avec la planification cantonale

Ce changement de zones 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 d'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 sanctionné 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 dès lors été soumis à la Commission intercommunale d'aménagement du territoire le 17 septembre 2013 qui l'a préavisé positivement.

Modification du plan de zones

L'extrait du plan de zones ci-dessous montre la situation existante :

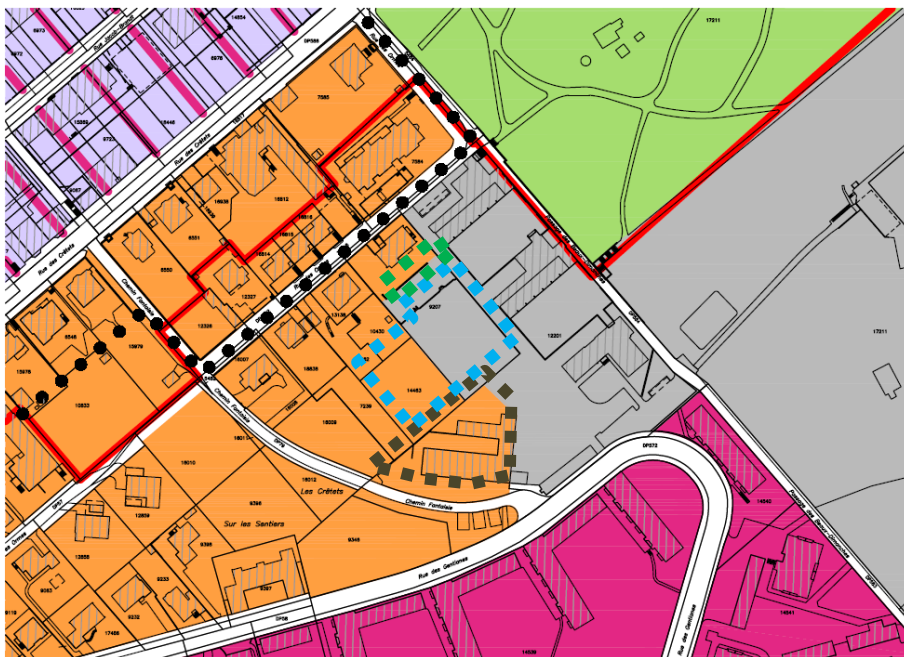


Figure 3 : Etat existant du zonage

En orange : zone d'habitation de moyenne densité (ZHMD)

En gris : zone d'utilité publique (ZUP)

En rose : zone d'habitation de haute densité (ZHHD)

En vert : zone de verdure (ZV)

En pointillé : périmètre du plan de site (PPS)

En trait rouge : périmètre UNESCO

Sur la figure 3, le projet d'appartements protégés se localisera dans le périmètre bleu. Afin de permettre sa réalisation, il y a lieu de passer la partie en zone d'utilité publique en zone d'habitation de moyenne densité.

Dans le cadre de ce changement d'affectation, deux autres modifications seront apportées :

1. Le solde de la parcelle 9207 (périmètre vert) sera également passé en zone d'habitation de moyenne densité ceci afin d'éviter d'avoir un reliquat de zone d'utilité publique.
2. Le périmètre brun, sur lequel se trouve le bâtiment de Fantaisie 2 acquis il y a quelques mois par la Ville pour l'extension du collège des Gentianes, passera de la zone d'habitation à moyenne densité à la zone d'utilité publique.

Ces trois modifications induiront la situation future suivante :

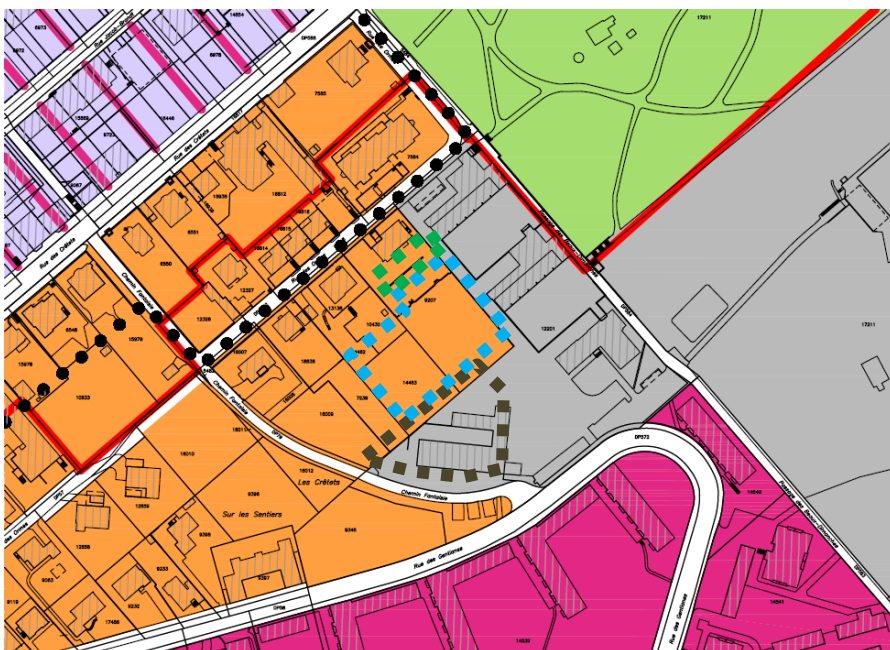


Figure 4 : Etat futur du zonage

Mobilité et environnement

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

Equipement

L'éventuel complément d'équipement sera complètement à charge des propriétaires pour la partie affectée à la zone d'habitation. Il n'est pas prévu de modifier l'équipement pour la partie affectée à la zone d'utilité publique.

Conséquences sur les finances

Les objets du présent rapport n'ont pas de conséquence sur les finances communales.

Conséquences sur les ressources humaines

Les objets du présent rapport n'ont pas de conséquence sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence au niveau environnemental.

b) aspects sociaux

Le projet d'appartements protégés va permettre de répondre à une demande croissante pour ce type d'appartements.

c) aspects économiques

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence au niveau économique.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter le projet d'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président	Le chancelier
Pierre-André Monnard	Thibault Castioni

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), 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

arrête :

Article premier.- Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié par les plans suivants :

- Plan de changement d'affectation Chemin Fantaisie 2 et rue des Ormes 5, biens-fonds 9207 et 12201/60 partiels, extrait modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 du 11 août 1999, accepté le 27 août 2013 par le Conseil communal, échelle 1:5000, plan dessiné le 11 février 2013.
- Plan de changement d'affectation Chemin Fantaisie 2 et Rue des Ormes 5, biens-fonds 9207 et 12201/60 partiels. Plan à l'échelle cadastrale modifiant le plan de la zone d'urbanisation 2 sanctionné le 11 août.1999, accepté le 27 août 2013 par le Conseil communal, échelle 1:1000, plan dessiné le 11 février 2013.

Article 2.- Le présent arrêté, préavisé par le chef du Département du développement territorial et de l'environnement", le 17 septembre 2013 est soumis au référendum facultatif.

Article 3.- Le présent arrêté entrera en vigueur à la date de la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle.

Article 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Sarah Blum

Le secrétaire

Shaip Imeri