



Rapport du Conseil communal

relatif au changement d'affectation "Bieri-Grisoni", bien-fonds
6406 (partiel) du cadastre des Eplatures

(du 1^{er} novembre 2017)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Introduction

Le bien-fonds 6406 du cadastre des Eplatures appartient à l'entreprise Bieri-Grisoni et se situe entre le boulevard des Eplatures et la ligne CFF. D'une superficie de 20'606 m², il est composé des affectations suivantes : 18'521 m² en zone mixte et 2'085 m² au domaine CFF.



Figure 1 : plan de localisation



Figure 2 : photo aérienne

Le bien-fonds 6406 du cadastre des Eplatures est actuellement affecté en zone mixte/ONC (ordre non contigu) et au domaine CFF (rond rouge sur la figure 3). C'est cette dernière partie qui fait l'objet du présent changement d'affectation.



Figure 3 : plan d'affectation sanctionné en 1999

Entreprise Bieri-Grisoni SA¹

Entreprise familiale créée en 1910, Bieri & Grisoni s'établit à la Chaux-de-Fonds sous le nom de Hans Bieri. Rapidement, la société se développe et prend le nom de "Hans Bieri et Frères" en 1918.

En 1965, la société modifie son nom, connu désormais sous "Bieri & Grisoni SA". Un département "entreprise générale" est créé et on assiste à la réalisation de grands chantiers, pour l'époque, tel que le quartier des Cornes-Morel à La Chaux-de-Fonds.

Dès lors, l'entreprise ne cesse de croître. Quatre succursales sont créées dans le canton de Neuchâtel. Au fil des années, Bieri & Grisoni acquiert d'autres entreprises dans le domaine de la construction.

Dès 1998, Bieri & Grisoni fusionne et intègre les sociétés J.-P. Maspoli SA, P. Weber SA et C. Sandoz SA. En 2010, la société Chételat & Co SA rejoint également l'entreprise.

Entre 1998 et 2008, Bieri & Grisoni obtient les certifications de qualité ISO 9001, ISO 14001, OSHAS 18001.

En 2013, l'équipe dirigeante se renforce. La succursale de Cressier devient succursale du Littoral avec son nouveau bureau à St-Blaise. L'entreprise compte 180 employés en 2016 dont 150 à La Chaux-de-Fonds.

Raison du changement de zone

La parcelle accueillant les bâtiments Bieri-Grisoni mesure 20'606 m² et est sous-utilisée, notamment sur la partie sud, du côté des voies CFF.

Soucieuse de rationaliser son développement et de densifier sa parcelle, l'entreprise Bieri-Grisoni a acquis, en 2005, un terrain des CFF au sud-est. Environ 2'085 m² des terrains acquis sont actuellement au domaine ferroviaire et sont de ce fait inconstructibles. Il est dès lors nécessaire de faire un changement de zone pour pouvoir valoriser l'ensemble des terrains.

Le Service d'aménagement du territoire (SAT) est entré en matière par courrier du 9 février 2015 pour la mise en zone mixte/ONC de la partie de terrain actuellement au domaine CFF, en prévision de la révision générale

¹ Tiré du site internet : <http://www.bgsa.ch/node/4>

du Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC), et l'a confirmé lors de l'examen préalable du 19 avril 2017 et de l'examen final le 24 octobre 2017.

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

Ce changement d'affectation va dans le sens du plan directeur cantonal. La présente modification du Plan d'aménagement local (PAL) est conforme à l'ensemble des fiches concernées du plan directeur cantonal :

E_12 : privilégier la concentration d'un développement mixte à proximité des gares bien desservies

Le site de Bieri-Grisoni se situe à 700 mètres de la future gare de la Fiaz.

U_11 : poursuivre une politique d'urbanisation durable

Le site de Bieri-Grisoni se situe dans le tissu bâti déjà largement construit à proximité du réseau de transports publics urbains. Les lignes 302 et 360 passent au nord du site.

U_12 : développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement

A ce stade de la procédure du changement de zone, il n'a pas encore été envisagé qu'une partie des nouveaux logements soit à loyer abordable. L'analyse sera faite au moment de la valorisation des terrains.

R_36 : valoriser le tissu urbain horloger des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle (UNESCO)

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 été soumis à la Commission intercommunale d'aménagement du territoire le 4 septembre 2017; cette dernière a donné un préavis positif.

Dans le cadre du plan directeur régional des Montagnes neuchâtelaises qui est en cours de validation, la Ville de La Chaux-de-Fonds a annoncé que le terrain Bieri-Grisoni était un secteur à densifier.



Figure 4 : extrait du plan directeur régional

Dans le cadre du projet d'agglomération 3^{ème} génération qui a été déposé à la Confédération à fin 2016, le site de Bieri-Grisoni est annoncé comme un secteur mixte à moyenne densité à densifier.



Figure 5 : extrait du plan guide du 3^{ème} projet d'agglomération – AUD – La Chaux-de-Fonds – horizon 2030-40

Dans le cadre du plan directeur communal "La Chaux-de-Fonds 2030", le bien-fonds 6406 du cadastre des Eplatures est annoncé comme une zone mixte à densifier.



Figure 6 : extrait du projet de territoire communal – La Chaux-de-Fonds 2030 – en cours de procédure

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 d'une partie du bien-fonds 6406 du cadastre des Eplatures du domaine CFF à la zone mixte fera l'objet d'une perception de la plus-value par l'Etat qui sera à charge du requérant.

Mobilité

L'accès au bien-fonds se fait actuellement par le boulevard des Eplatures.

Dans le cadre du développement du site, une étude de trafic sera demandée en fonction de l'ampleur du projet immobilier pour analyser la génération de trafic du futur quartier et pour voir si l'accès routier existant est le plus pertinent.

En fonction du projet qui se développera sur le bien-fonds 6406 du cadastre des Eplatures, une étude de bruit pourra être demandée dans le cadre de la demande de permis de construire en fonction de la génération de trafic supplémentaire.

Environnement

Le bien-fonds 6406 du cadastre des Eplatures est inscrit au cadastre cantonal des sites pollués. Il s'agira dès lors de reprendre ce point lors des demandes de permis de construire.

Le changement de zone est concerné par le cadastre de limite des obstacles de l'aéroport. Les demandes de permis de construire seront dès lors soumises à l'Aéroport régional des Eplatures S.A. (ARESA).

Une vérification a été faite pour déterminer l'influence de la ligne de contact CFF par rapport au rayonnement non ionisant. L'étude d'octobre 2017 montre qu'une distance inconstructible de 4.5 mètres doit être respectée par rapport à la ligne de contact.

Valorisation du bien-fonds 6406 du cadastre des Eplatures

A ce stade de la planification, il n'a pas encore été défini si une planification de détail (plan de quartier ou plan spécial) est nécessaire ou si la procédure de la demande de permis de construire est suffisante. Ceci dépendra du projet qui sera déposé par Bieri-Grisoni.

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

La valorisation d'ici quelques années d'une partie des terrains appartenant à Bieri-Grisoni SA devrait permettre de dégager des nouvelles recettes fiscales avec les nouveaux habitants et emplois. Ceci va dans le sens de la stratégie globale adoptée pour la législature 2016-2020.

Conséquences sur les finances

RAS

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, probablement avec une mixité au niveau des affectations.

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
Théo Huguenin-Elie Celia Clerc

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 10 novembre 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 Changement d'affectation "Bieri-Grisoni", bien-fonds 6406 (partiel) du cadastre des Eplatures.

Article 2.-

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le 10 novembre 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'État dans la Feuille officielle cantonale.

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