

23
janvier
1996

REGLEMENT DU PLAN SPECIAL DE L'OREE-DU-BOIS

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

Titre I - Dispositions générales

Préambule

Article premier

Le présent règlement détermine les prescriptions particulières du plan spécial l'Orée-du-Bois établi sur la base de:

- la loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991 et de son règlement d'exécution du 1er avril 1992¹
- la loi cantonale sur les constructions du 12 février 1957 et de son règlement d'application du 12 novembre 1957²
- du règlement d'urbanisme du 28 mai 1968 révisé le 1er février 1984³
- de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986⁴.

Il s'applique, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, à toutes zones et constructions dans le périmètre du plan spécial.

But

Article 2

Le plan spécial vise à une utilisation mesurée et ordonnée du sol. Il fixe les bases propres à aménager et à préserver un milieu bâti favorable à l'habitat et au travail et doté d'espaces d'utilité publique et de verdure clairement définis, à organiser l'espace de manière à favoriser la qualité de la vie et le développement économique ainsi qu'à veiller à l'utilisation rationnelle de l'énergie, à créer un accès sûr et à modérer la circulation.

1 RSN 701.0 et 701.02

2 RSN 720.0 et 720.1

3 RSC 60.10

4 RS 814.41

Le plan spécial prévoit :

- Une modification du périmètre urbain réduit, pour tenir compte de la structure du paysage.
- La réduction du périmètre urbain en Est.
- La modification de la zone industrielle Est en zone d'habitation à faible densité et en zone de verdure.
- La modification de la zone de verdure à l'entrée du quartier.
- L'ouverture à la construction de la zone industrielle.

Articles
cadastraux

Article 3

Le périmètre du plan spécial comprend les articles suivants du cadastre de La Chaux-de-Fonds, : N° 199, 6384, 7287, 7740, 10822, 10823, 11030, 12041, 13095, 14696 (partiellement), 14877, 14878, 14879, 14880, 14881, 14882, 14891, 14892, 14893.

Documents

Article 4

Le plan spécial comprend :

- le plan spécial proprement dit éch. 1:5000
- le plan spécial à l'échelle cadastrale éch. 1:1000
- le plan de structuration éch. 1:1000
- le plan d'alignements éch. 1:1000
- le règlement du plan spécial

Il est accompagné d'un rapport explicatif du plan spécial.

Titre II - Affectations

Sous-titre I, règles générales

Zones

Article 5

Le plan spécial comprend les zones suivantes, définies dans le règlement d'urbanisme du 28 mai 1968 ¹:

- la zone industrielle
- la zone de verdure
- la zone agricole, qui correspond à la zone rurale et forestière
- la zone d'utilisation différée

¹ RSC 60.10

En outre, il définit les zones suivantes :

- la zone d'habitation à moyenne densité
- la zone d'habitation à faible densité
- la zone mixte
- la zone d'utilité publique

Plans de
quartier

Article 6

Toutes les zones constructibles comprises dans ce plan spécial, à l'exception de la zone industrielle, sont soumises à plan de quartier selon la LCAT art. 79-82¹. Ces plans se référeront au plan de structuration faisant partie intégrante du plan spécial. Ils comprendront un plan des aménagements extérieurs.

Ces plans de quartier respecteront les objectifs suivants:

- a) réaliser des ensembles possédant une unité architecturale;
- b) utiliser les surfaces constructibles avec le maximum d'économie;
- c) assurer un développement planifié de l'équipement ;
- d) planifier des espaces extérieurs par des regroupements évitant les surfaces résiduelles ;
- e) limiter au maximum les nuisances ;
- f) favoriser les contacts par des espaces semi-publics pour piétons associés à une arborisation différenciée.

Sous-titre II: règles particulières aux différentes zones

1. ZONE D'HABITATION A MOYENNE DENSITÉ (ZHMD)

Caractère

Article 7

La zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD) se caractérise par des immeubles de hauteur moyenne, en général de 3 à 4 étages. Elle assure la transition entre les secteurs très urbains de la localité et la zone d'habitation à faible densité.

¹ RSB 701.0

Objectif	Article 8 Il y a lieu de favoriser la variété des volumes et des formes d'habitat répondant à des critères de qualité de la vie, la présence d'activités et la qualité des aménagements extérieurs.
Affectation	Article 9 Cette zone est destinée à l'habitation collective et individuelle groupée. Les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées. La mixité des affectations est souhaitée.
Ordre des constructions	Article 10 L'ordre des constructions est non contigu. Le regroupement des constructions est autorisé.
Degré et sensibilité au bruit	Article 11 Le degré de sensibilité au bruit fixé pour la zone est le DS III. Il renvoie aux dispositions légales applicables en matière de protection contre le bruit.
Degré d'utilisation des terrains	Article 12 a) Indice d'utilisation 0,5 au minimum 0,9 au maximum b) Taux d'occupation du sol 30 % au maximum c) Indice d'espaces verts 35 % au minimum
Dimensions des constructions	Article 13 a) Longueur maximale : 25 m. Les annexes jusqu'à 10 m. de longueur et 3,5 m. de hauteur s'ajoutent à la longueur maximale. b) Hauteur de corniche : 9,5 m. c) Hauteur maximale au faîte : 13 m.
Gabarits	Article 14 a) 45° dans les directions générales Sud-Nord ou Ouest-Est, selon l'orientation de la façade principale b) 60° dans les autres directions.

2. ZONE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE (ZHFD)

Caractère	<p>Article 15</p> <p>La zone d'habitation à faible densité (ZHFD) est caractérisée par des bâtiments bas, généralement de 1 à 2 étages.</p>								
Objectif	<p>Article 16</p> <p>L'habitat groupé est souhaité.</p> <p>L'attention sera particulièrement portée sur une bonne cohérence de l'ensemble tant pour le bâti que le non-bâti (implantation, architecture, aménagements des abords, ...) et la conservation d'une arborisation importante.</p>								
Affectation	<p>Article 17</p> <p>Cette zone est destinée principalement à l'habitat individuel et groupé. Les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées.</p>								
Ordre des constructions	<p>Article 18</p> <p>L'ordre non contigu est applicable.</p> <p>Le groupement de constructions est encouragé. Dans ce cas les bâtiments sont considérés comme formant un seul bâtiment.</p>								
Degrés de sensibilité au bruit	<p>Article 19</p> <p>Le degré de sensibilité au bruit fixé pour la zone est le DS II. Il renvoie aux dispositions légales applicables en matière de protection contre le bruit.</p>								
Degré d'utilisation des terrains	<p>Article 20</p> <p><i>Habitat individuel</i></p> <table border="0"> <tr> <td>a) Indice d'utilisation :</td> <td>0,3 au minimum</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,6 au maximum</td> </tr> <tr> <td>b) Taux d'occupation du sol :</td> <td>25 % au maximum</td> </tr> <tr> <td>c) Indice d'espaces verts :</td> <td>40 % au minimum</td> </tr> </table>	a) Indice d'utilisation :	0,3 au minimum		0,6 au maximum	b) Taux d'occupation du sol :	25 % au maximum	c) Indice d'espaces verts :	40 % au minimum
a) Indice d'utilisation :	0,3 au minimum								
	0,6 au maximum								
b) Taux d'occupation du sol :	25 % au maximum								
c) Indice d'espaces verts :	40 % au minimum								

Habitat groupé

- a) Indice d'utilisation : 0,5 au minimum
0,7 au maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 35 % au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 30 % au minimum

Dimensions
des
constructions

Article 21

- a) *Longueur maximale : 18 m.*
La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 24 m. si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents. Il en sera de même si des annexes telles que loggias, vérandas, réduits, etc., complètent l'ensemble en rompant la monotonie des façades et en créant des espaces animés.
En cas d'habitat groupé la longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 36 m.

- b) *Hauteur de corniche : 6,5 m.*
- c) *Hauteur maximale au faîte : 8,5 m.*

Gabarits

Article 22

- a) 45° dans les directions générales Nord-Sud ou Ouest-Est, suivant l'orientation de la façade principale.
- b) 60° dans les autres directions

Périmètre de
site
bâti traditionnel

Article 23

Dans la zone d'habitation à faible densité (ZHFD) comprise dans le périmètre de site bâti traditionnel, il s'agit de préserver les éléments caractéristiques du lieu, tels que l'implantation et les volumes existants, ainsi que l'arborisation et la prédominance des surfaces de verdure, et d'assurer une bonne intégration au site.

La ferme Petites-Crosettes 27 est recensée dans l'inventaire de l'ASPAM (Association pour la sauvegarde du patrimoine des Montagnes neuchâteloises). Elle est digne de sauvegarde, en particulier son cartouche daté de 1790, entre autres éléments décoratifs.

3. ZONE MIXTE

Caractère	<p>Article 24</p> <p>La zone mixte (ZM) se caractérise par une grande hétérogénéité des affectations et des volumes construits. S'y côtoient bâtiments d'habitation et bâtiments d'activités artisanales, tertiaires et petites industries, ainsi que des bâtiments comprenant plusieurs affectations.</p>						
Objectif	<p>Article 25</p> <p>Dans cette zone, le développement des activités ne doit pas se faire aux dépens de la qualité de la vie pour ses habitants. Une certaine harmonie et une bonne cohérence dans la structure du bâti devaient être recherchées.</p>						
Affectation	<p>Article 26</p> <p>Cette zone est réservée aux habitations collectives et aux petites et moyennes entreprises des secteurs secondaire et tertiaire moyennement incommodes pour le voisinage.</p>						
Ordre des constructions	<p>Article 27</p> <p>L'ordre non contigu est applicable. Le regroupement des constructions est autorisé.</p>						
Degré de sensibilité au bruit	<p>Article 28</p> <p>Le degré de sensibilité au bruit fixé pour la zone est le DS III. Il renvoie aux dispositions légales applicables en matière de protection contre le bruit.</p>						
Degré d'utilisation des terrains	<p>Article 29</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">a) Indice d'utilisation :</td> <td>0,9 au minimum 1,2 au maximum</td> </tr> <tr> <td>b) Taux d'occupation au sol :</td> <td>35% au maximum</td> </tr> <tr> <td>c) Indice d'espaces verts :</td> <td>25 % au minimum</td> </tr> </table>	a) Indice d'utilisation :	0,9 au minimum 1,2 au maximum	b) Taux d'occupation au sol :	35% au maximum	c) Indice d'espaces verts :	25 % au minimum
a) Indice d'utilisation :	0,9 au minimum 1,2 au maximum						
b) Taux d'occupation au sol :	35% au maximum						
c) Indice d'espaces verts :	25 % au minimum						
Dimension des constructions	<p>Article 30</p> <p>a) Longueur maximale : 35 m.</p> <p>La longueur peut être augmentée jusqu'à 45 m. 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</p>						

en rompant la monotonie des façades et en créant des espaces animés.

- b) Hauteur de corniche : 12 m.
- c) Hauteur maximale au faîte : 14,5 m.

Gabarits

Article 31

- a) 45° dans les directions générales Nord-Sud et Ouest-Est, selon l'orientation de la façade principale.
- b) 60° dans les autres directions.

4. ZONE D'UTILITÉ PUBLIQUE (ZUP)

Caractère

Article 32

La zone d'utilité publique (ZUP) est destinée à recevoir des constructions et des bâtiments d'intérêt public tels que bâtiments administratifs, scolaires, culturels, hospitaliers, constructions et installations des services publics, etc., ainsi que des espaces publics.

Objectif

Article 33

Les bâtiments et terrains faisant partie de cette zone devront être utilisés et aménagés en fonction des besoins du quartier.

Il convient de maintenir et d'étendre les installations d'intérêt public. En particulier, d'offrir au quartier des espaces verts et des aires de jeux suffisants, et de favoriser la vie sociale et l'animation piétonne.

Pour toute construction de bâtiments publics, l'intégration dans le site et l'harmonie architecturale avec les bâtiments des zones avoisinantes seront recherchées.

Affectation

Article 34

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations d'intérêt public tels que : équipements scolaires et sociaux, équipements culturels, bâtiments administratifs ou techniques, abris PC, places et espaces verts publics, parcs de stationnement public, etc.

Ordre des constructions	<p>Article 35 L'ordre de construction est non contigu. Le regroupement des constructions est autorisé.</p>
Degré de sensibilité au bruit	<p>Article 36 Le degré de sensibilité au bruit fixé pour la zone est le DS II. Il renvoie aux dispositions légales applicables en matière de protection contre le bruit.</p>
Degré d'utilisation des terrains	<p>Article 37</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Taux d'occupation du sol : 50 % au maximum b) Indice d'espaces verts : 20% au minimum c) Hauteur de corniche : 10,5 m. d) Hauteur maximale au faîte : 14,5 m.
Gabarits	<p>Article 38</p> <p><i>Bâtiments scolaires</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) 45° en limite de zone et dans les directions générales Nord-Sud ou Ouest-Est selon l'orientation de la façade principale. b) 60° dans toutes les autres directions. <p><i>Autres bâtiments publics</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) 45° en limite de zone. b) gabarits légaux
Aménagement des espaces publics	<p>Article 39 L'aménagement des espaces publics et des abords des bâtiments publics devra être particulièrement soigné. Les arbres, buissons, haies et espaces verts devront être nombreux et composer un ensemble harmonieux. Le mobilier urbain devra être esthétique et adapté aux besoins de la population, aux objectifs de la commune et à la qualité du site.</p>
Garages souterrains	<p>Article 40 Il y a lieu de favoriser l'aménagement de garages publics souterrains.</p>

L'aménagement de places de parc en plein air doit être réalisé de façon à garantir l'infiltration des eaux pluviales, soit en pavés filtrants, dalles-gazon ou gravier-gazon. Ces places de parc seront richement arborisées et devront s'intégrer dans le site.

5. ZONE INDUSTRIELLE (ZI)

Dispositions
générales

Article 41

La législation communale en ce qui concerne les zones industrielles (ZI) est applicable.

Degré de
sensibilité
au bruit

Article 42

Le degré de sensibilité au bruit fixé pour la zone est le DS IV. Il renvoie aux dispositions légales applicables en matière de protection contre le bruit.

6. ZONE DE VERDURE (ZV)

Dispositions
générales

Article 43

La législation communale en ce qui concerne la zone de verdure (ZV) est en vigueur à l'exception des gabarits pour lesquels la législation cantonale est applicable.

Degré de
sensibilité
au bruit

Article 44

Le degré de sensibilité au bruit fixé pour la zone est le DS III. Il renvoie aux dispositions légales applicables en matière de protection contre le bruit.

7. ZONE AGRICOLE

Dispositions
générales

Article 45

La législation cantonale en ce qui concerne la zone agricole est applicable.

Degré de
sensibilité
au bruit

Article 46

Le degré de sensibilité au bruit fixé pour la zone est le DS III. Il renvoie aux dispositions légales applicables en matière de protection contre le bruit.

Titre III - Equipement

Alignements

Article 47

Sur le plan d'alignements sont reportés les alignements pour la route d'accès à tout le secteur, y compris à la zone industrielle. Pour les étapes suivantes, le plan de structuration indique les intentions à suivre lors de l'établissement des plans de quartier.

Le plan indique les alignements sanctionnés maintenus, les nouveaux alignements ainsi que les alignements supprimés.

Voies
publiques

Article 48

La route d'accès et de desserte ainsi que les liaisons piétonnières, garanties par des alignements, seront publiques.

Elles assureront l'équipement de l'ensemble du territoire soumis à ce plan.

Ces voies de circulation seront exécutées et entretenues par la Commune à ses frais, sous réserve de la participation financière des propriétaires des terrains auxquels ces ouvrages procureront une plus-value.

Voies
privées

Article 49

Les tracés et les dimensions des voies d'accès aux différents périmètres de constructions seront déterminés par les plans de quartiers adoptés pour chacun de ces îlots.

Ces voies de circulation appartiendront aux propriétaires privés des parcelles desservies, qui les exécuteront et les entretiendront à leurs frais.

Autres
ouvrages

Article 50

Les conduites d'approvisionnement en eau et en énergie et les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront réalisées par la Commune et les propriétaires intéressés conformément aux plans d'équipement et aux règlements des services communaux concernés.

Titre IV - Environnement

Évacuation
des eaux

Article 51

L'évacuation des eaux se fera par un réseau séparatif jusqu'au collecteur public. Les eaux pluviales seront rendues à la nappe phréatique, dans la mesure du possible.

Ordures
ménagères

Article 52

Dans le cadre des plans de quartier, des emplacements pour conteneurs seront prévus.

Pour la collecte sélective des déchets, les utilisateurs iront aux places aménagées en ville.

Toitures
plates

Article 53

Les toitures plates seront traitées en verdure extensive.

Des exceptions sont admissibles s'il y est posé des installations captant l'énergie solaire.

Énergie

Article 54

L'approvisionnement en énergie doit être prévu conformément à une conception définie par les autorités communales, dans l'objectif de son utilisation rationnelle.

Pour le chauffage et les autres applications thermiques, il sera fait appel, en priorité, au gaz naturel prévu dans l'équipement de ce quartier.

Dans toute la mesure du possible, des solutions incluant les énergies renouvelables seront appliquées

Compostage

Article 55

Dans le cadre des plans de quartier, des emplacements pour le compostage individuel ou par secteur seront prévus.

Adopté par le Conseil général le 23 janvier 1996

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le Secrétaire: Le Président:
Chs Faivre P. Guillet

Au moment où nous imprimons ce document, la sanction du Conseil d'Etat ne nous est pas encore parvenue.

60.128