



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

concernant la modification partielle du plan d'aménagement « Les Malpierres »

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. **Introduction**¹

Le présent rapport propose à votre Autorité une modification partielle du plan d'aménagement « Les Malpierres », afin de régulariser et de coordonner la situation légale des différents outils d'aménagement concernant ce secteur. Cette modification prend en compte un peu plus encore les contraintes naturelles existantes du site (topographie, paysage, ...) précité.

1.1. Historique

Pour rappel, le 9 mai 2001, le plan d'aménagement communal, définissant entre autres des périmètres de planification de détail, a été sanctionné par le Conseil d'Etat.

Au cours de l'année 2006-2007, un plan directeur de quartier « Les Malpierres » a été établi et approuvé, en date du 6 septembre 2007, par le Chef du département de la gestion du territoire. Sur la base de ce PDQ, deux secteurs de plan de quartier ont ainsi été étudiés : l'un nommé « Malpierres-est », en cours de réalisation, l'autre "Les Dentellières", en phase finale d'approbation.

La procédure de ce deuxième dossier est coordonnée avec la présente modification partielle du plan d'aménagement, ainsi qu'avec le plan d'alignement communal révisé "Aux Malpierres", sous la direction du service de l'urbanisme.

Pour rappel, la Commune a construit la route des Dentellières et vendu plusieurs parcelles équipées pour de l'habitation à faible densité. La collectivité publique a en fait l'avantage de disposer de la maîtrise foncière, ce qui lui permet de jouer pleinement un rôle tant sur le plan de la régulation que de la stimulation du marché immobilier.

L'offre en logement dans le secteur « Les Malpierres » se caractérisant par une grande variété (habitat individuel, habitat collectif, logements en propriété et en location), le Conseil communal souhaite encore la renforcer en attirant de nouvelles familles au Locle et en invitant des pendulaires à s'établir à proximité de leur lieu de travail. La préservation du cadre de vie est également une préoccupation majeure des Autorités.

¹ Au vu des aspects techniques relatifs à cette modification et aux abréviations utilisées dans le présent rapport, un bref lexique vous est remis en annexe.

1.2. Contexte actuel et révision du plan d'aménagement

Au vu du développement de ce secteur, le zonage actuel ne correspond toutefois plus au contenu du plan directeur de quartier sanctionné en 2007. En effet, les contraintes topographiques du site rendent particulièrement difficile la faisabilité du plan d'aménagement de l'époque. Conscient que l'esprit de ce dernier était sauvegardé, l'Etat nous a autorisé à aller de l'avant, tout en nous invitant à introduire les modifications d'affectation, ainsi que les corrections de délimitation de zones et de périmètres dans ce plan.

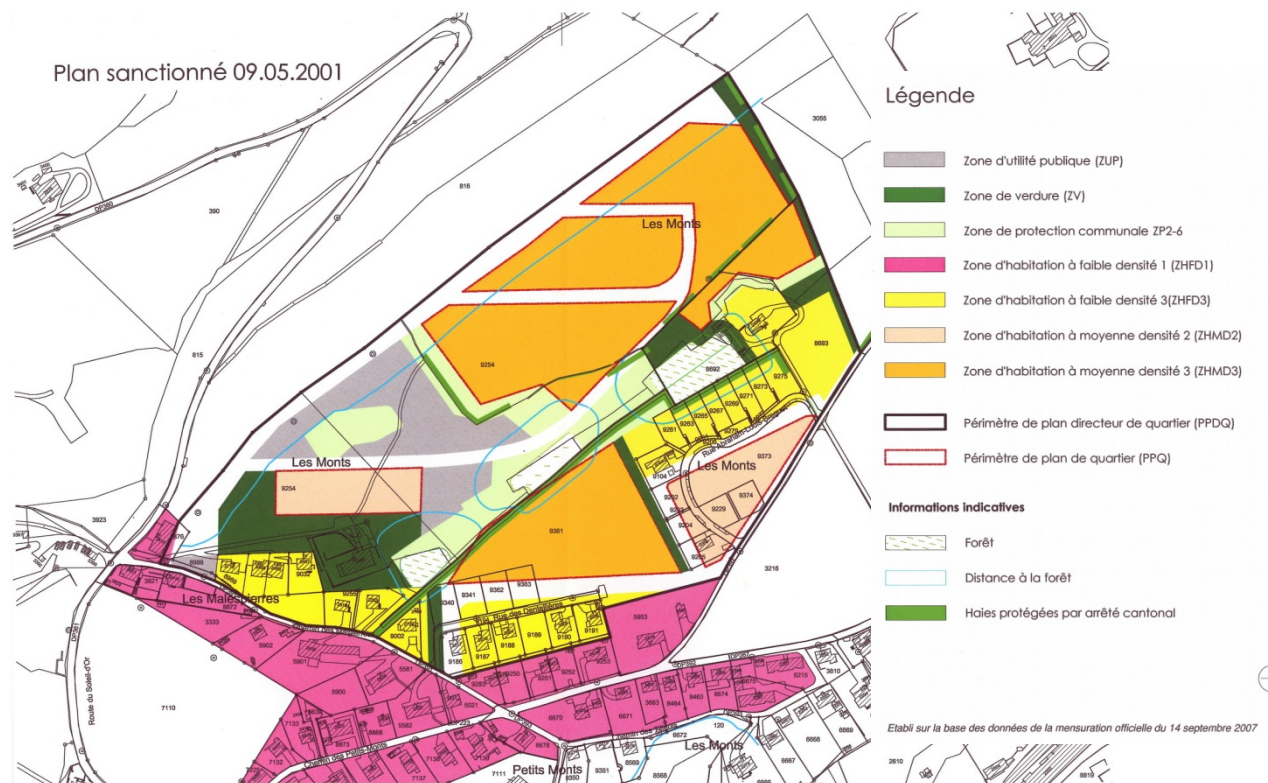
La présente procédure permet également de réactiver la modification partielle initiée sur les articles cadastraux n° 8692 et 8693 aux Malpieres courant 2004 (plan provisoire n° LOC 04-1), suspendue suite aux remarques des services de l'Etat lors de la procédure d'examen. Lors de celle-ci, il avait été convenu que ce dossier serait repris parallèlement au PDQ « Les Malpieres » et à la révision du PAL dans l'ensemble de ce secteur.

La modification du PAL dans le secteur « Les Malpieres » est prévue en deux temps, à savoir, dans un premier temps, la partie inférieure, objet de la présente procédure (plan LOC-08/1), et dans un second temps, la partie supérieure, différée dans l'attente de la finalisation de l'« étude du bruit routier ».

2. Affectation

2.1 Etat actuel

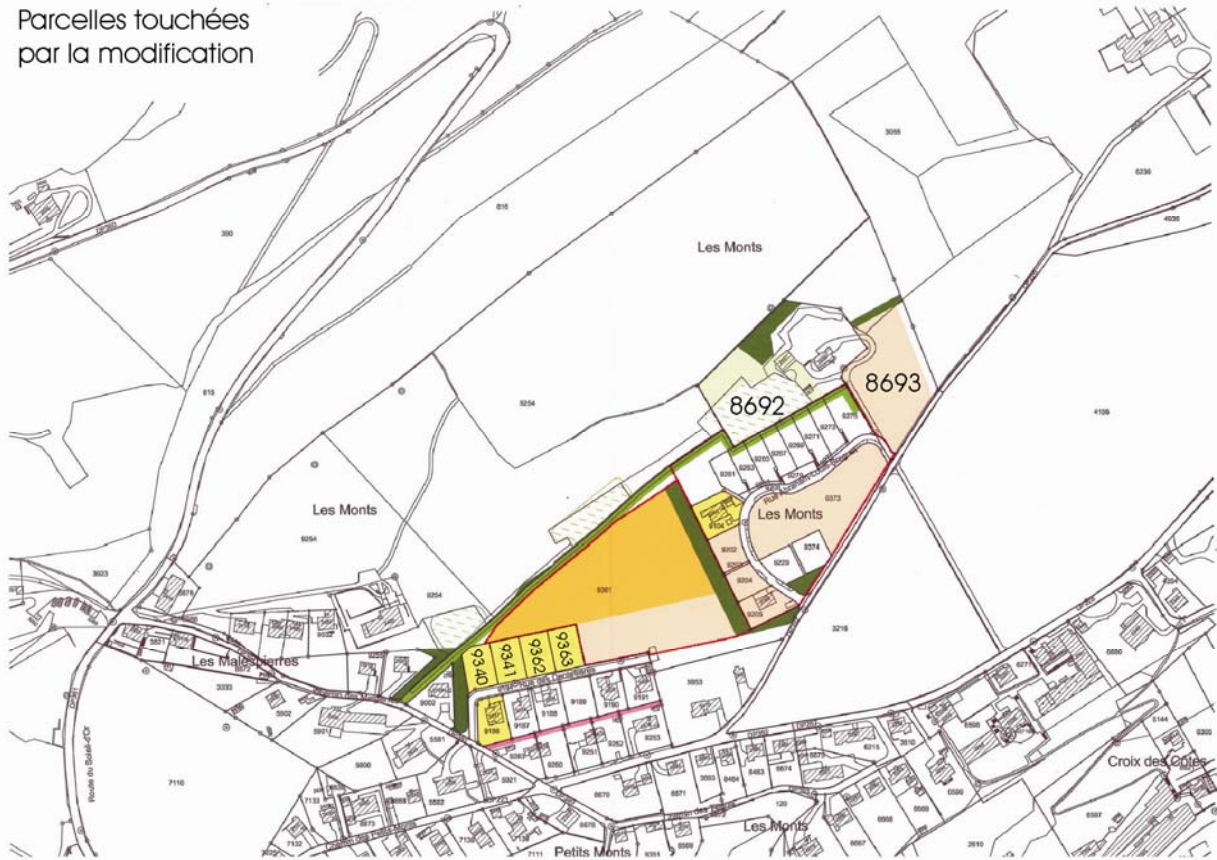
Le plan d'aménagement actuel, adopté en 2001, figure ci-dessous :



2.2. Modifications proposées en 1ère étape

Comme dit précédemment, les modifications ne concernent que la partie inférieure du secteur « Les Malpierres ». Les zones modifiées ont été reportées sur le plan ci-dessous.

Parcelles touchées
par la modification



Les adaptations envisagées dans la partie inférieure du PDQ sont commentées ci-après :

Secteur 1 du PDQ (Malpierres-Est)

- Réduction de la zone de verdure communale située au sud de la zone de protection ZP2-6, et mise en zone en ZHMD2 plutôt qu'en ZHFD3 de la partie avale de l'article 8693 afin de favoriser une urbanisation plus économique du sol; La solution retenue par la Commune fait suite à divers entretiens avec le propriétaire courant 2004 et plusieurs visions locales, ainsi que des contacts avec l'Office cantonal de la conservation de la nature (OCCN).
- La suppression pure et simple de la zone de verdure et de la ZP2-6 sur l'article 8693, comme le souhaitait le propriétaire dans un premier temps afin d'assurer une continuité entre les secteurs 1 et 10 (accès depuis la route des Petits-Monts), n'a pas été retenue par le Conseil communal, la bande rocheuse arborisée constituant un élément paysager structurant fort pour l'ensemble du secteur des Malpierres.
- En contrepartie de l'avantage que le propriétaire retire de cette modification de zones (ZHMD2 plutôt que ZHFD3 + restriction de la ZV), l'enclave en ZHMD3 située au dessus de l'ancienne carrière sur l'article 8692 a été colloquée en zone de verdure; cette démarche permettra également de limiter la pression sur les milieux naturels adjacents.

- Le pourtour de l'ancienne carrière a été intégré dans la ZP2-6 plutôt qu'en zone de verdure dans un souci de cohérence d'ensemble et afin d'assurer la continuité des milieux.

Secteur 2 du PDQ « Quartier Malpierrez-Est »

- Extension du périmètre de plan de quartier, conformément au contenu de la planification de détails;
- Prise en compte du tracé de la rue Abraham-Louis Breguet;
- Adaptations mineures du zonage (ZHFD3 et ZHMD2) selon nouveau découpage parcellaire, sans modification des droits sur l'ensemble;
- Création de deux nouvelles zones de verdure au sud du périmètre, selon contenu du PQ, en conformité avec le plan d'alignement (sortie de la rue des Dentellières).

Secteur 3 du PDQ : Secteur d'habitation à faible densité

- Adaptation du zonage en fonction des nouvelles parcelles définies de part et d'autre de la rue des Dentellières et de l'emprise de cette nouvelle rue publique;
- Transfert en ZHFD1 d'une bande de 3 m de large au sud du périmètre de PDQ conformément aux accords entre la Commune et les propriétaires concernés, en contrepartie du rapprochement de la rue des Dentellières;
- Adaptation du débouché de la rue sur le chemin des Malpierrez (ainsi qu'à l'ouest de l'article 9002), afin de maintenir le principe de "coulées vertes" entre la partie supérieure et inférieure des Malpierrez;

Secteur 4 du PDQ : "Quartier des Dentellières"

- Formalisation des deux zones distinctes définies par le PDQ, à savoir une zone à moyenne densité de type 2 (ZHMD2) dans la partie avale et une zone d'habitation à moyenne densité de type 3 (ZHMD3) dans la partie amont, permettant d'envisager de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. L'Habitat groupé n'étant pas envisagé dans le projet développé par le bureau Langel et la société Immowin. Les articles 9340, 9341, 9362 et 9363 sont colloqués en zone d'habitation à faible densité (ZHFD3), créant ainsi un ensemble équilibré de et d'autre de la rue des Dentellières;
- Adaptation du périmètre selon la position définitive de la rue des Dentellières;
- La zone de verdure communale sise entre les deux quartiers est désormais intégrée à ce deuxième PQ, ce qui devait favoriser son aménagement.
Cette surface accueille les équipements des secteurs futurs situés en amont et un chemin pour piétons.
- Le périmètre du PQ défini sur le PAL de 2001 débordait sur la haie et le mur sur la partie amont (article 9254). Le périmètre révisé se tient désormais en retrait de la bande rocheuse. La surface détachée est affectée à la zone de verdure.

2.3 Modifications à envisager en 2^{ème} étape

A la suite de la procédure relative entre autres à l'étude d'impact du bruit, le plan de la partie supérieure « Les Malpierrez » devra également être adaptée avec les différentes autorités.

3. Synthèse des modifications apportées au plan d'aménagement

1. Les modifications proposées consistent d'avantage à un "toiletage" du plan d'aménagement qu'à une remise en question fondamentale de la réglementation de base (PAL et RAL) sanctionnée en 2001.
2. Elles s'appuient toutes sur des planifications de détail qui ont permis d'affiner les découpages proposés et de consolider l'opportunité et la faisabilité des propositions.
3. Les conditions de mise en œuvre de la partie supérieure des Malpierres n'étant pas encore toutes réunies, la modification du PAL se limite à la partie inférieure, avec le souci ne pas porter préjudice aux développements en cours (PQ).
4. Les modifications partielles introduites sur le plan d'urbanisation ne posent aucun problème sous l'angle de la protection de l'environnement.
5. Une modification du règlement d'aménagement (RAL) n'est pas nécessaire dans le cadre de la présente procédure. Les règles du RAL sont respectées dans les projets de PQ déposés.

4. Information-participation

Une séance d'information publique a été organisée à la Maison de Paroisse du Locle en septembre 2008 en présence notamment d'une délégation du Conseil communal, des mandataires et du promoteur. Les membres du Conseil général ont également été invités à cette présentation. Une quarantaine de personnes se sont déplacées pour s'informer sur les dossiers liés suivants :

- Plan directeur des Malpierres ;
- Modification partielle du plan d'aménagement;
- Plan de quartier « Les Dentellières »;
- Plan d'alignement Secteur « Les Malpierres ».

Le rôle de chacun des instruments et les liens entre ceux-ci ont pu être expliqués à la population. L'intérêt du projet de PQ « Les Dentellières » et de la planification directrice en général a été relevé.

- Les principales questions du public ont porté sur les futurs logements projetés.
- Des informations complémentaires sur les aspects environnementaux (trafic; mesures d'aménagement prévues pour les vitesses; complément d'étude concernant le bruit du trafic sur la partie supérieure du PQ; démarche communale et cantonale en cours concernant la question des mouvements pendulaires des frontaliers) ont également pu être apportées à la population, sur la base d'une série de questions-réponses.
- Le besoin d'améliorer à terme de l'offre en transports publics, notamment dans la partie supérieure des Malpierres, a été souligné par la population.
- De même que la nécessité de conserver une infrastructure scolaire dans cette partie de la localité (Collège des Monts; éventuellement structure parascolaire dans le quartier).

Des contacts avec les propriétaires ont également été pris, pour l'un ou l'autre des objets soumis à approbation, selon les besoins identifiés par la Commune.

Enfin, une présentation à la commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'énergie a également été effectuée. Les commissaires ont accepté cette modification.

ANNEXE

Nous vous remettons ci-dessous un lexique comportant les noms, les abréviations et une brève description et contraintes des outils d'aménagement utilisés dans ce rapport.

Nom	Abrév.	Définition	Contraintes
<i>Plan d'aménagement</i>	PAL	Règle les modes d'utilisation du sol, en divisant en différentes zones l'ensemble du territoire communal.	Contraignants pour les autorités (canton/commune). Opposable aux tiers (mise à l'enquête publique).
<i>Règlement d'aménagement</i>	RAL	Précise les règles applicables à chacune des zones du plan d'aménagement.	Contraignants pour les autorités (canton/commune). Opposable aux tiers.
<i>Plan directeur de quartier</i>	PDQ	Reprend les grands principes d'aménagement sur un secteur restreint.	Contraignants pour les autorités (canton/commune). Non opposable aux tiers.
<i>Plan de quartier</i>	PQ	Permet de définir le fonctionnement dans le détail d'un quartier.	Non soumis au Conseil général. Opposable aux tiers

Autres

<i>Plan d'alignement</i>		Structure l'environnement urbanisé et réserve l'espace nécessaire à la construction des voies de communication publique, telles que les routes, places, voies ferrées.	Contraignants pour les autorités (canton/commune). Opposable aux tiers (mise à l'enquête publique).
<i>Plan spécial</i>		Règle des problèmes particuliers en dérogeant au plan d'aménagement	Contraignants pour les autorités (canton/commune). Opposable aux tiers (mise à l'enquête publique).