



Ville du Locle

Ville du Locle

Révision du Plan d'Aménagement Local (PAL)
Information aux propriétaires situés dans un périmètre stratégique

21 novembre 2023

PRÉSENTATIONS

Intervenants

- Philippe Rouault, Directeur du Dicastère de l'Urbanisme, de la Mobilité, de l'Agglomération et de la Santé (DUMAS)
- Valérie Matile (juriste)
- Youri Jubin (architecte communal)
- Tim Kaufmann (urbaniste-aménagiste communal)



DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction

2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et les **orientations** retenus ?
6. Disponibilité des terrains à bâtir
7. Questions ?

INTRODUCTION

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

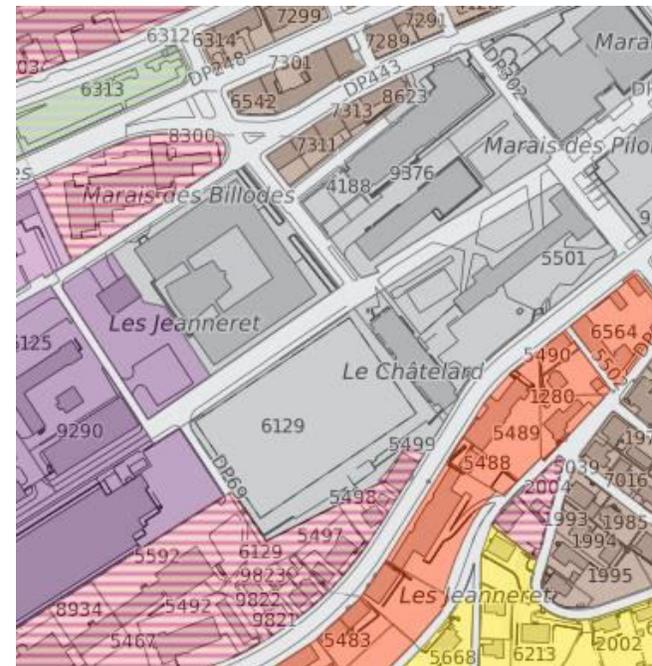
1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et les **orientations** retenus ?
6. Disponibilité des terrains à bâtir
7. Questions ?

QU'EST QUE LE PAL ?

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

C'est principalement :

- **une carte** (plan d'affectation des zones) du territoire qui délimite des surfaces en fonction des règles de construction applicables.
- **un règlement** qui définit les règles d'aménagement et de construction pour chacune des zones.



Zones à bâtir

- Zone d'habitation à faible densité
- Zone résidentielle densifiée
- Zone d'habitation à moyenne densité
- Zone d'habitation à haute densité
- Zone mixte
- Zone d'ancienne localité
- Zone de centre ville
- Zone de ville en damier
- Zone de protection de l'ancienne localité
- Zone de protection du patrimoine
- Zone artisanale
- Zone d'activités économiques
- Zone industrielle
- Zone commerciale
- Zone d'utilité publique

QU'EST QUE LE PAL ?

Quelle utilité ?

- Les différentes affectations et les différentes règles servent à **structurer l'espace communal de la façon la plus cohérente possible**, en répartissant du mieux possible les zones d'habitation, les zones industrielles, les zones de protection naturelle, ... Cette répartition doit se faire selon une multitude de critères : nuisances sonores, accès aux transports publics, ...
- C'est **le cadre de référence communal pour l'octroi de permis de construire** :
 - ✓ Qu'est ce qu'on peut construire ? A quel endroit ? A quelles conditions ?
 - ✓ Comment protège-t-on le patrimoine architectural ?
 - ✓ Comment protège-t-on les qualités naturelles ?
 - ✓ Quels aménagements extérieurs sont autorisés ?
 - ✓ Comment gère-t-on le stationnement ? Les accès aux parcelles ?

QU'EST QUE LE PAL ?

Pourquoi faut-il un «permis» pour une construction ou une modification de bâtiment ?

La procédure de permis de construire sert à vérifier la conformité des projets aux règles validées par la collectivité publique à tous les niveaux : commune, canton, confédération, en termes de droit de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement, des constructions, etc.

Deux buts principaux :

- Veiller à la **sécurité des constructions** et des alentours (stabilité, incendie, etc.)
 - Préserver l'organisation urbanistique, la qualité de vie et donc préserver la valeur de nos maisons, dans nos quartiers et villages
-
- C'est le **Conseil général** qui valide le PAL (carte et règlement)
 - C'est le **Conseil communal** qui délivre les permis en application des règles validées par le Conseil général

QU'EST QUE LE PAL ?

Le PAL est une pièce d'un ensemble plus large

Pour tout le **pays** : Lois et ordonnances fédérale



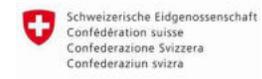
Pour le **canton** : Lois et règlements cantonaux



Pour la **commune** : Règlements communaux



Pour certains **quartiers** : Zone spéciales
Inventaire fédéral des sites construits à protéger
(ISOS)



Pour certains **bâtiments** : Recensement
architectural du Canton de Neuchâtel (RACN)



QU'EST QUE LE PAL ?

Le PAL doit être révisé, mis à jour, régulièrement.

Il doit être révisé généralement tous les 15 ans pour s'adapter à l'évolution du territoire :

- fusion de communes
- démographie
- moyens de transports
- **droit supérieur**
- ...

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. **Quel est le contexte ? Quelles sont les exigences ?**
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et les **orientations** retenus ?
6. Disponibilité des terrains à bâtir
7. Questions ?

QUEL EST LE CONTEXTE ? QUELLES SONT LES EXIGENCES ?

En mars 2013, la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été acceptée par une large majorité de la population suisse et par tous les cantons suisses excepté le Valais.

- 62.9 % de la population suisse
- 67.7 % du canton de Neuchâtel
- 72.2 % de la commune du Locle
- 62.6 % de la commune des Brenets

La révision de la LAT, entrée en vigueur au 1er mai 2014, implique un changement radical de la politique en matière d'aménagement du territoire

- Frein au mitage du territoire
- Limitation des réserves de zones à bâtir
- Réduction des zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT, «*Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites*»)

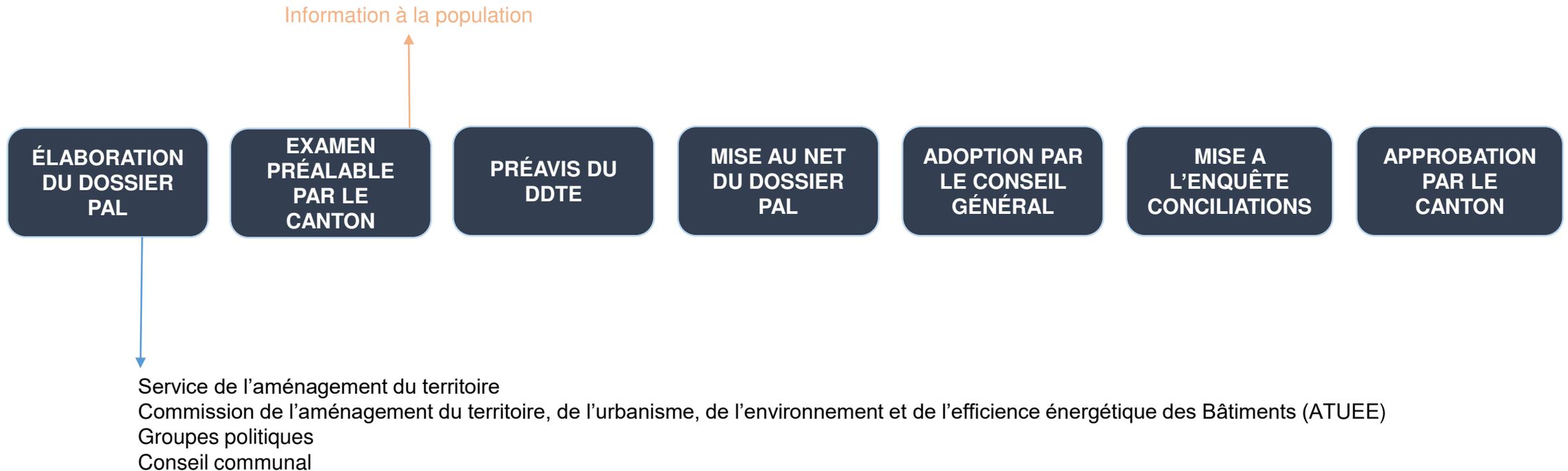
QUEL EST LE CONTEXTE ? QUELLES SONT LES EXIGENCES ?

- Mai 2018 : Validation du plan directeur cantonal et régional
 - Réduction de la zone à bâtir de 18 ha à horizon 2030 puis augmentation de 4.5 ha à horizon 2040
 - Relocalisation de 3 ha à vocation d'habitat des Malpieres aux Monts.
- 29 avril 2019 : Validation des zones réservées par le Conseil général des Brenets
- 19 août 2018 : Validation des zones réservées par le Conseil général du Locle
 - 13,3 ha (Brenets) + 9 ha (Locle) sont rendus provisoirement inconstructibles pour éviter le mitage du territoire en attendant le nouveau PAL.
- Depuis 2018 : Définition de la stratégie communale et du dossier technique pour que le plan d'aménagement soit compatible avec le cadre réglementaire en vigueur.

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. **Quel est le processus ?**
5. Quels sont les principaux **changements** et les **orientations** retenus ?
6. Disponibilité des terrains à bâtir
7. Questions ?

QUEL EST LE PROCESSUS ?



DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
- 5. Quels sont les principaux changements et les orientations retenus ?**
6. Disponibilité des terrains à bâtir
7. Questions ?

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS

Harmoniser et actualiser les affectations et les règles de construction

- Actuellement : 2 règlements de construction ou d'aménagement
- Après la révision : un seul règlement pour toute la commune
- Actualisation de la réglementation
 - Adaptation de nos règles de construction à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) (Neuchâtel y à adhérer le 02.11.2010)
 - Réalisation d'appartements avec encadrement pour personnes âgées
 - Aménagement des espaces de détente et de jeux
 - Mobilité et stationnement
 - Perméabilité des sols, plantations, biodiversité, éclairage
 - Expertise externe selon spécificités des projets
 - Etc.

TABLe DES MATIÈRES	
Titre 1. Dispositions générales	4
Chapitre 1. Objet et champ d'application	4
Article 1. Principe.....	4
Article 2. Champ d'application.....	4
Chapitre 2. Organisation	4
Article 3. Conseil général.....	4
Article 4. Conseil communal.....	5
Article 5. Commission.....	5
Article 6. Service de l'urbanisme et de l'environnement.....	5
Article 7. Concours et demande d'avant-projet.....	5
Titre 2. Plan communal d'affectation des zones	5
Chapitre 3. Dispositions générales	5
Article 8. Plan.....	5
Article 9. Contenu.....	5
Article 10. Zones.....	6
Article 11. Périmètres.....	6
Article 12. Périmètres d'évolution.....	6
Chapitre 4. Dispositions relatives aux affectations, mesures d'utilisation de sol et dimensions des constructions	7
Article 13. Affectation en zone d'habitation (ZH).....	7
Article 14. Affectation en zone mixte 1 (ZM1).....	7
Article 15. Affectation en zone mixte 2 (ZM2).....	7
Article 16. Affectation en zone d'activité économique (ZAE).....	7
Article 17. Affectation en zone d'utilité publique 1 et 2 (ZUP).....	8
Article 18. Affectation en zone de tourisme, sports, détente et loisirs 1 et 2 (ZTSDL).....	9
Article 19. Affectation en zone de verdure (ZV).....	9
Article 20. Affectation en zone de transports (ZT).....	9
Article 21. Affectation en zone agricole (ZA).....	9
Article 22. Mesures d'utilisation, dimensions des constructions et types d'habitation.....	9
Article 23. Ordre des constructions.....	9
Article 24. Ordre contigu.....	9
Article 25. Part maximale des activités.....	9
Article 26. Quartiers durables.....	9

Article 4. Conseil communal

¹Le Conseil communal exerce les attributions que lui confère la législation cantonale en matière d'aménagement du territoire, de constructions, de police des constructions, de sauvegarde du patrimoine culturel et de protection de la nature.

²Il prend toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'aspect des constructions et installations et il peut refuser des constructions et installations qui ne répondent pas à la clause d'esthétique cantonale.

Article 5. Commission

¹La commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'environnement et de l'efficacité énergétique des bâtiments est consultée sur les objets soumis par le Conseil communal ou le service. Elle est régie par son règlement.

²La commission intercommunale d'aménagement du territoire est consultée sur les objets de la compétence du Conseil général.

³La commission d'expert pour la mise en valeur du patrimoine urbain horloger préavise les dossiers pouvant avoir un impact sur le tissu urbain existant ou sur le paysage.

⁴Le conseil communal prend l'avis des commissions consultatives.

Article 6. Service de l'urbanisme et de l'environnement

¹Dans un esprit de dialogue et de concertation, le service de l'urbanisme et de l'environnement (SUE) est consulté dès le début de l'élaboration d'un projet qui concerne le domaine bâti ou non bâti. Il exerce la surveillance des constructions et veille à l'application de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

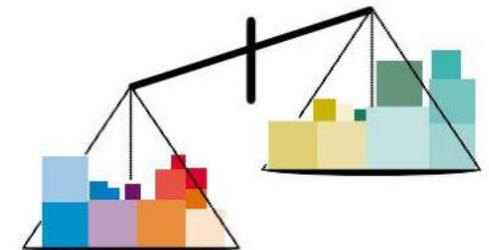
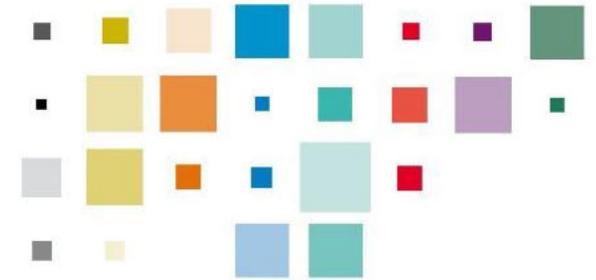
²Toutes les demandes de sanction de plans doivent lui être adressées.

³Le service peut, avec l'accord du Conseil communal, mandater et consulter un architecte-conseil pour l'appuyer dans ses tâches.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS RETENUES ?

Réduire la zone à bâtir surdimensionnée

- Exigence cantonale : Réduction de 44.1 ha des zones d'habitation et des zones mixtes (ZHMC)
 - Equivalent de 62 terrains de foot (0.7 ha par terrain, soit 12.6 terrains pour la commune du Locle)
 - A mettre en perspective avec les 245 ha de zones d'habitation et zones mixtes construites
 - A mettre en perspective avec les 65 ha de zones d'habitation et zones mixtes non construites (réserves)
- 1ère étape : définition des critères et des intérêts
 - Urbanisation
 - Mobilité
 - Nature
 - Environnement
- 2ème étape : identification des biens-fonds offrant des possibilité de réduction de ZHMC



14 Espace Suisse | Territoire & Environnement | Mars 1/2020

Identifier, apprécier et mettre en balance les intérêts. Source: Espace Suisse

PÔLES STRATÉGIQUES AU SENS DE LA FICHE U_13 DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL

- Fiche U_13 : « *Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP* » »

ne.ch
PLAN DIRECTEUR CANTONAL
FICHE DE COORDINATION

U_13 Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP

Etat d'information : création : 23.05.11 actualisation : 02.05.2018
Fiche adoptée par le CE / juin 2011
Approuvée par le CF / juin 2013
Adaptation adoptée par le CE / mai 2018
Approuvée par le CF /

But
Privilégier la concentration du développement comprenant habitat, commerces et services dans les quartiers bien desservis par les TP
Priorité stratégique : Elevée

Objectifs spécifiques

- Mobilisation, optimisation de l'usage et valorisation de secteurs stratégiques disposant d'une très bonne desserte TP,
- Revalorisation de l'image des quartiers des gares, participant fortement à l'identité de la cité (porte d'entrée) et permettant de contribuer à l'attractivité résidentielle du canton de Neuchâtel;
- Mixité fonctionnelle et sociale et intégration de ces secteurs stratégiques dans leur environnement;
- Maîtrise des impacts environnementaux grâce à une planification de qualité.

Priorités politiques E Economie : inciter

Ligne d'action E.1 Soutenir un développement économique durable

Renvois Conception directrice Projet de territoire p. 9 Carte PDC

Organisation

Instances concernées	Réalisation	Ligne d'action
Confédération: ARE	<input type="checkbox"/> immédiatement (-2018)	<input checked="" type="checkbox"/> générale
Canton: SAT, NECO	<input type="checkbox"/> court terme (2018-22)	<input type="checkbox"/> spécifique
Régions: Agglomération RUN	<input checked="" type="checkbox"/> moyen terme (2022-26)	
Communes: Toutes	<input type="checkbox"/> permanente	
Autres: CFF, BLS, TransN		
Cellule foncière		
Pilotage: SAT	Etat de coordination des	Mandats / Projets
	<input checked="" type="checkbox"/> Coordination réglée	M1 - P1
	<input type="checkbox"/> Coordination en cours	
	<input type="checkbox"/> Information préalable	

Mise en œuvre

Principes d'aménagement et de coordination valables pour toutes les autorités

1. Les pôles de logement (PL), les pôles de gare (PG) et les pôles mixtes (PM) constituent des secteurs stratégiques au sens de la LCAT et jouent un rôle important dans l'accueil de la croissance en habitants/emplois. En complément des PG définis autour de gares ou de haltes existantes ou futures du RER neuchâtelois, des PL et PM ont été définis dans le Projet d'Agglomération en vue de garantir le développement de ces secteurs d'un point de vue quantitatif et qualitatif et de privilégier un développement dense dans les secteurs bien desservis en TP.

Les PL et PM sont obligatoirement situés à moins de 500m d'une gare ou à 300m depuis un axe structurant de TP, et d'une surface minimale d'environ 2 ha.
2. Les pôles de logement, pôles de gare et pôles mixtes sont reportés sur la carte du PDC.

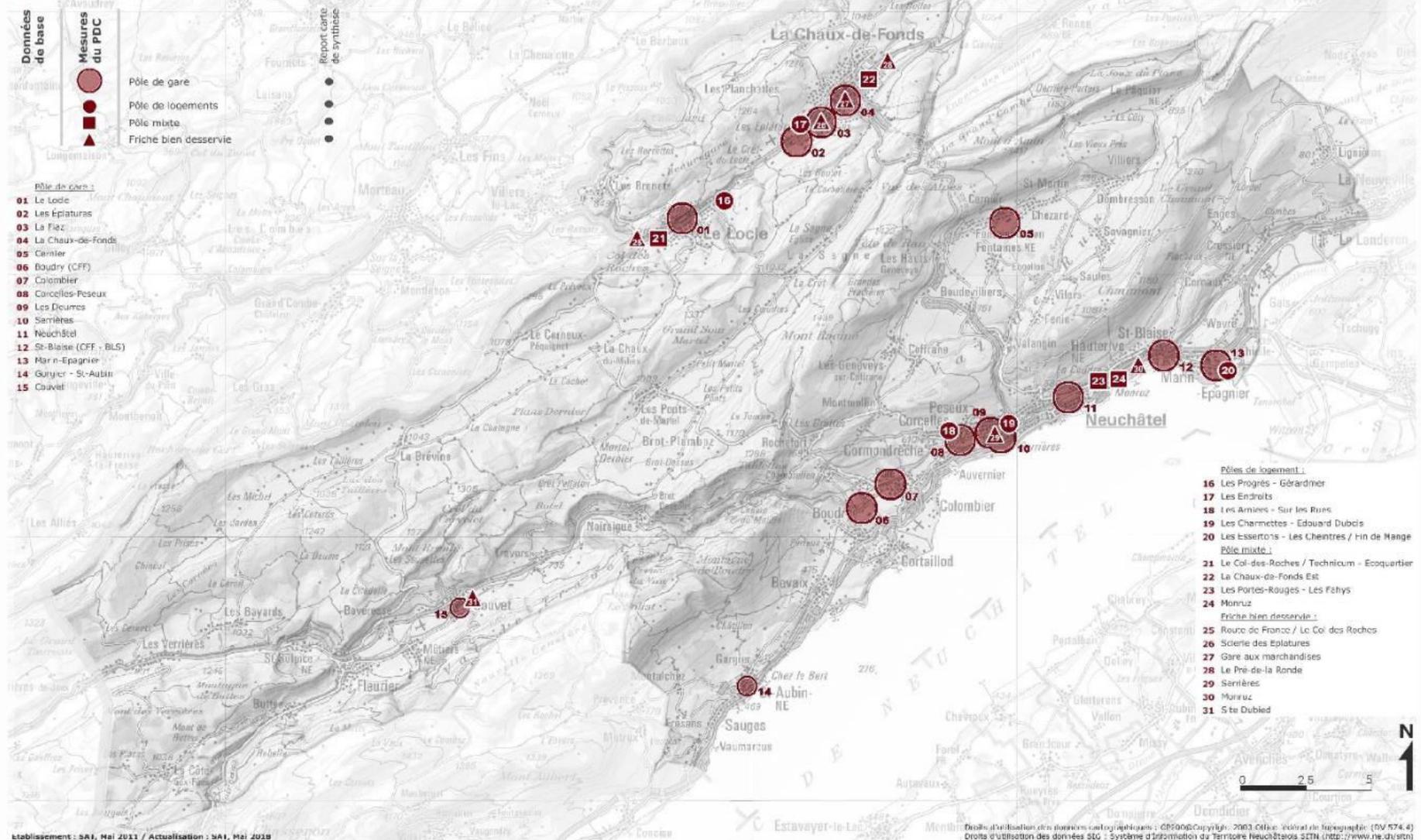
Plan directeur cantonal NE - Volet opérationnel 165 Fiche U_13 - Edition mai 2018

Plan directeur cantonal

Zones à bâtir

U_13 Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP

U_15 Réutiliser et valoriser les friches bien desservies



- **Pôle de gare (Gare CFF du Locle)**

La densification et la rénovation urbaine de ces secteurs sont à effectuer en visant la mixité des affectations (logements et activités).

- **Pôle de logement (Gérardmer)**

Les pôles de logement sont par définition dédiés principalement au logement.

- **Pôle mixte (Technicum/Marais des Billodes)**

La densification et la rénovation urbaine de ces secteurs sont à effectuer en visant la mixité des affectations (logements et activités).

- Les pôles de logement, les pôles de gare et les pôles mixtes constituent des secteurs stratégiques au sens de la LCAT et jouent un rôle important dans l'accueil de la croissance en habitants et en emplois.
- En complément des pôles de gare définis autour de gare ou de haltes existants ou futures du RER neuchâtelois, des pôles de logement et mixtes ont été défini dans le Projet d'Agglomération (PA) en vue de garantir le développement de ces secteurs d'un point de vue quantitatif et qualitatif et de privilégier un développement dense sur les secteurs bien desservis en TP.

Valeurs-cibles de densité minimale dans les pôles

- Pôle de gare = 200 habitants-emplois à l'hectare (200HE/ha) ;
- Pôle mixte = 200 habitants-emplois à l'hectare (200HE/ha) ;
- Pôle de logement = 200 habitants à l'hectare (200H/ha) ;

	COMUL	E2L	Béroche	Val-de-Travers	Val-de-Ruz	Centre-Jura
Pôles de logements	200 HE/ha (Neuchâtel) 150 HE/ha (autres communes)					200 HE/ha (LL-CdF) 100 HE/ha (autres communes)
Pôles de gare et pôles mixtes	200 HE/ha (Neuchâtel)	-	150 HE / ha	150 HE / ha	150 HE / ha	200 HE/ha (LL-CdF)
Nouvelles extensions <i>et secteurs différés pour 2040</i>	150 HE/ha	100 HE/ha	100 HE/ha	80 HE/ha	100HE/ha	150 HE/ha (villes) 80 HE/ha autres communes
Densification interne (dents creuses) et terrains libres hors secteurs stratégiques	80HE/ha	50 HE/ha	50 HE/ha	50 HE/ha	50 HE /ha	80 HE/ha (LL-CdF) 50 HE/ha (autres communes)

COMPETENCES DU CANTON ET DES COMMUNES

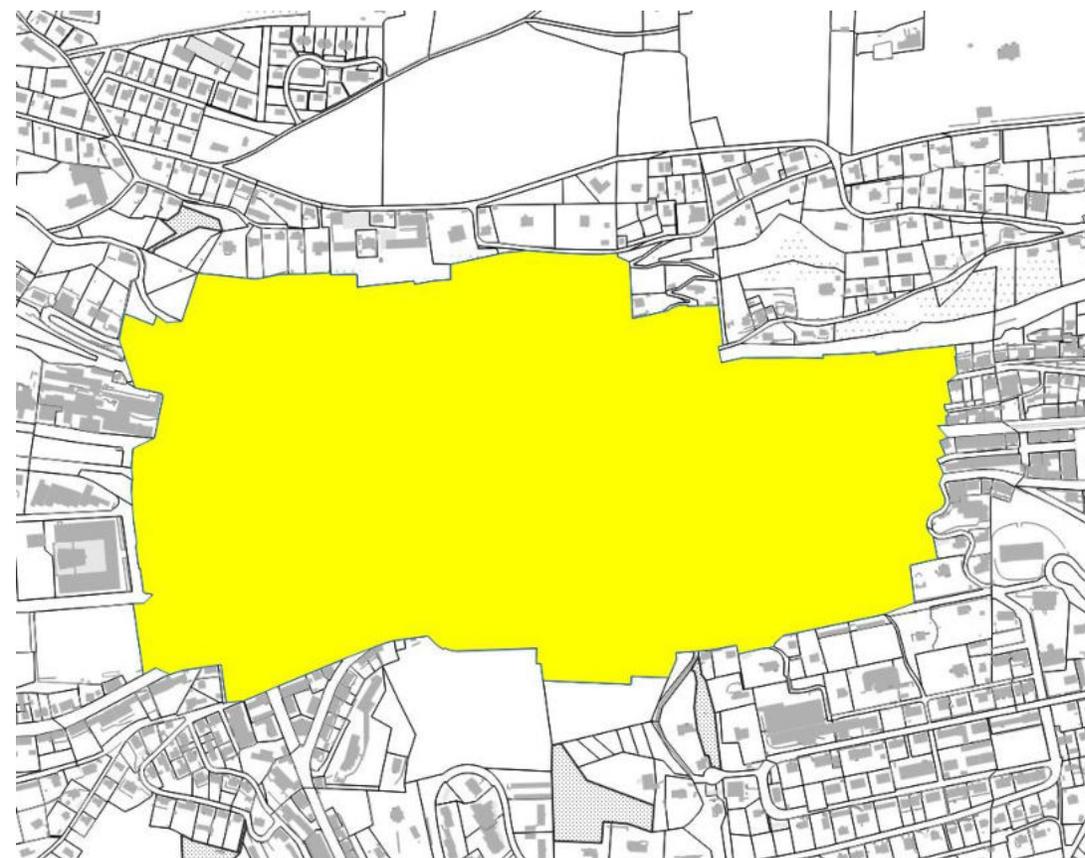
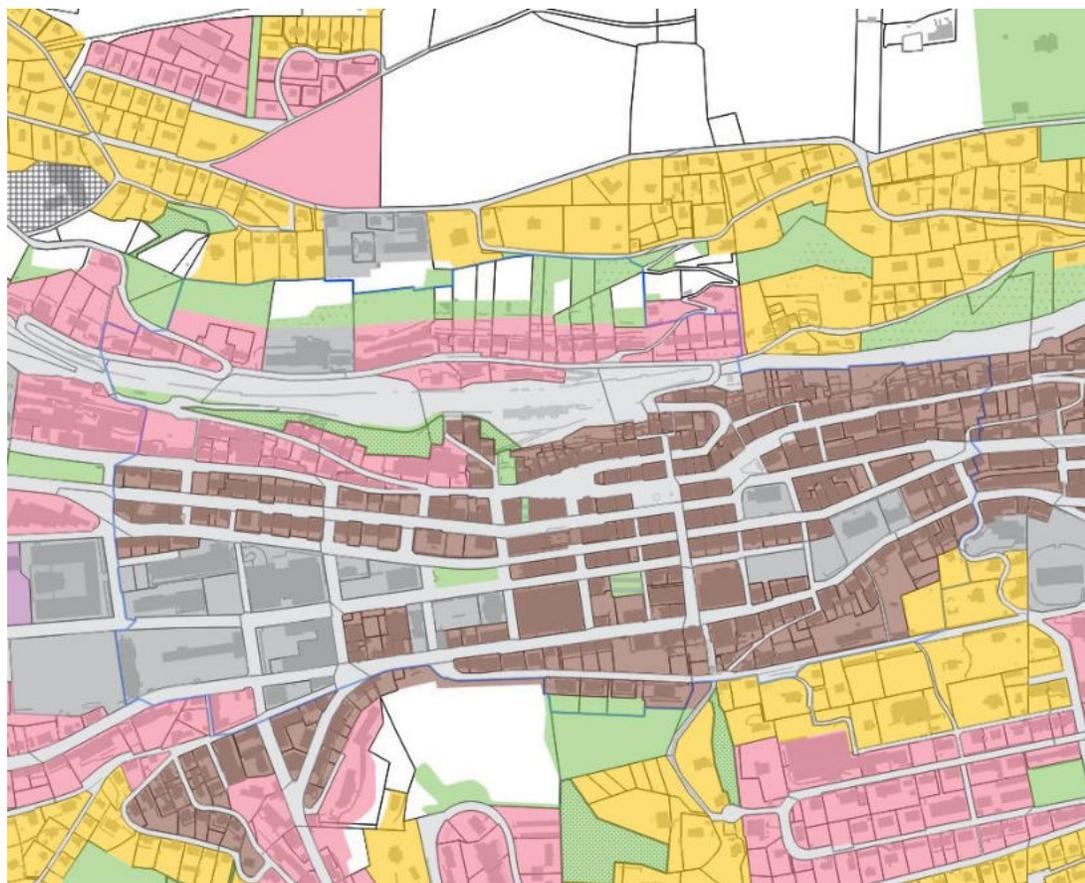
Le canton :

- Soutient la planification des pôles, notamment celles engagées par le biais de concours ;
- Soutient les communes dans leurs démarches auprès des propriétaires fonciers, notamment les CFF/BLS ;
- En partenariat avec les communes, mène une **politique foncière active** dans les pôles.

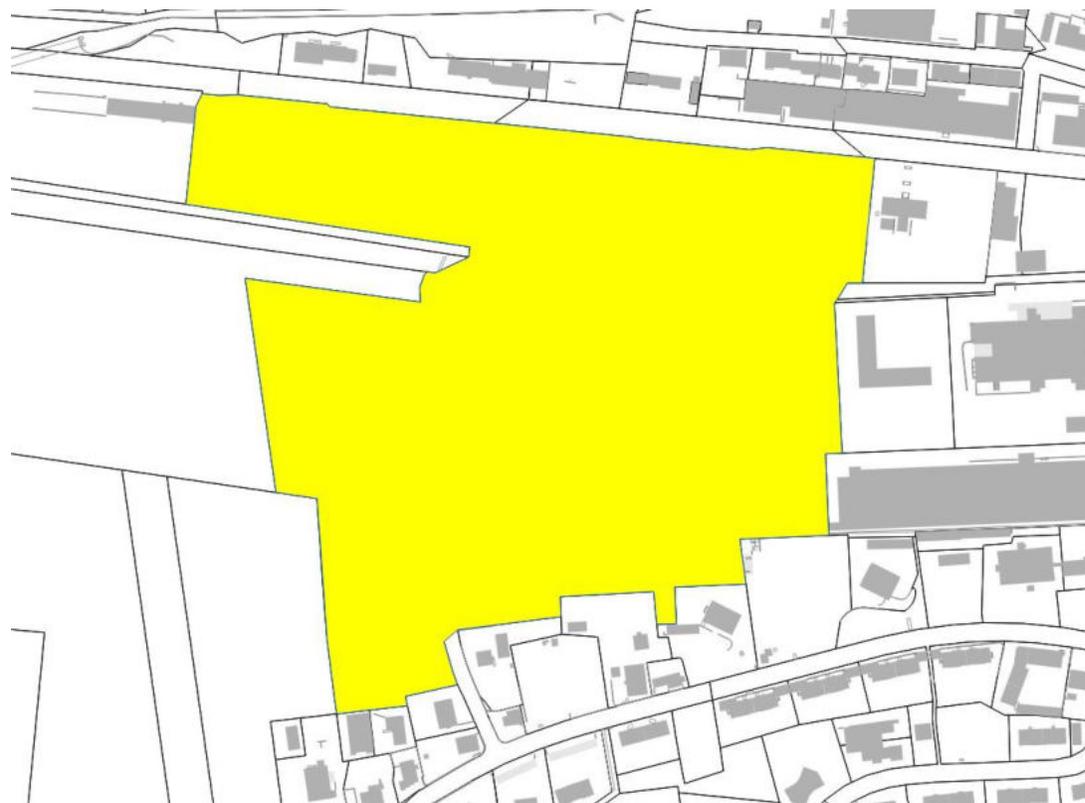
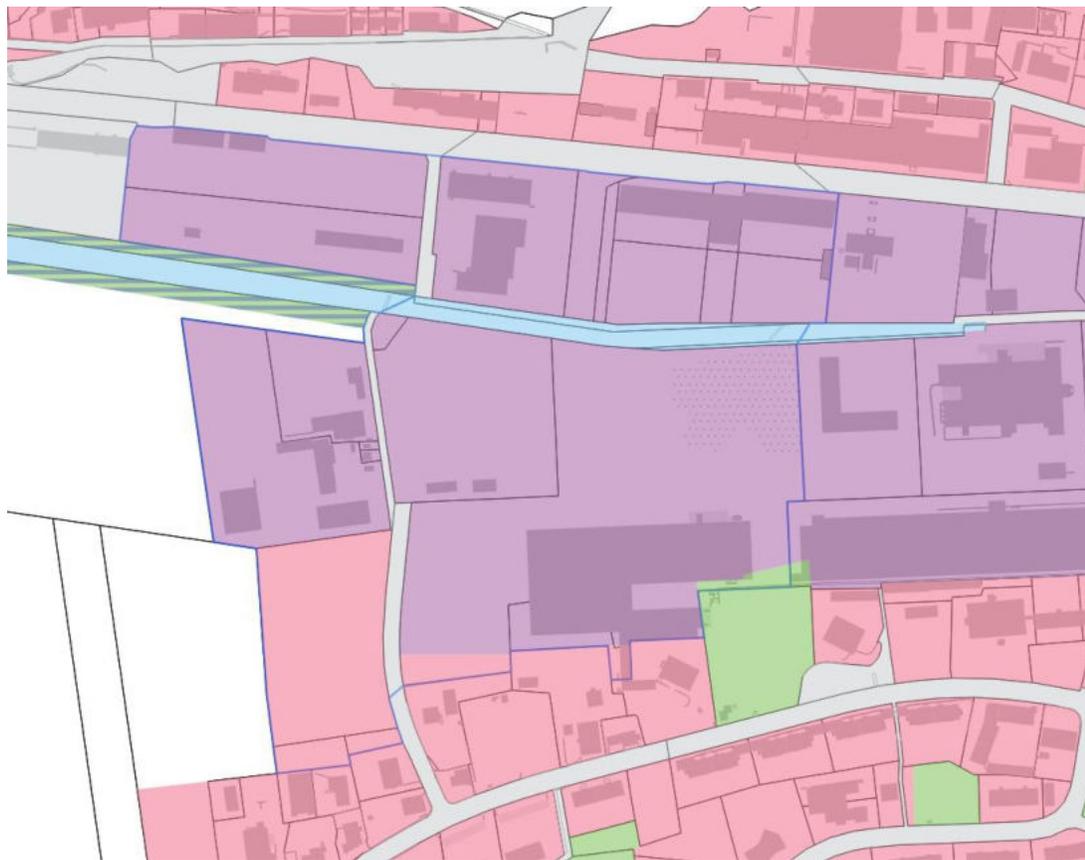
Les communes :

- Définissent, sur la base des planifications régionales et en coordination avec le canton, **les périmètres des pôles dans le cadre de la révision des PAL** ;
- Évaluent l'opportunité d'exiger une planification directrice ou de détail par pôle. La planification directrice peut aussi être remplacée par un concours d'idées d'urbanisme débouchant sur un cahier des charges ;
- Engagent les études de détails (plans spéciaux et plans de quartier) en concertation avec les différents partenaires intéressés ;
- Informent la population.

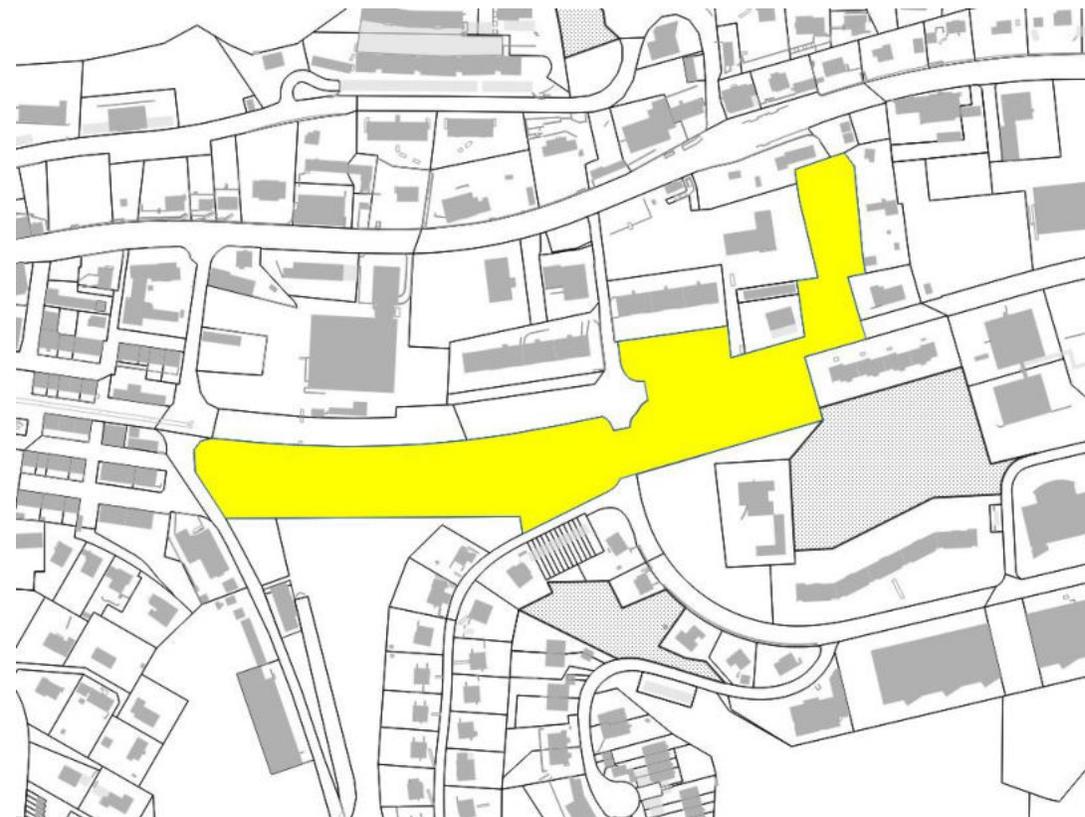
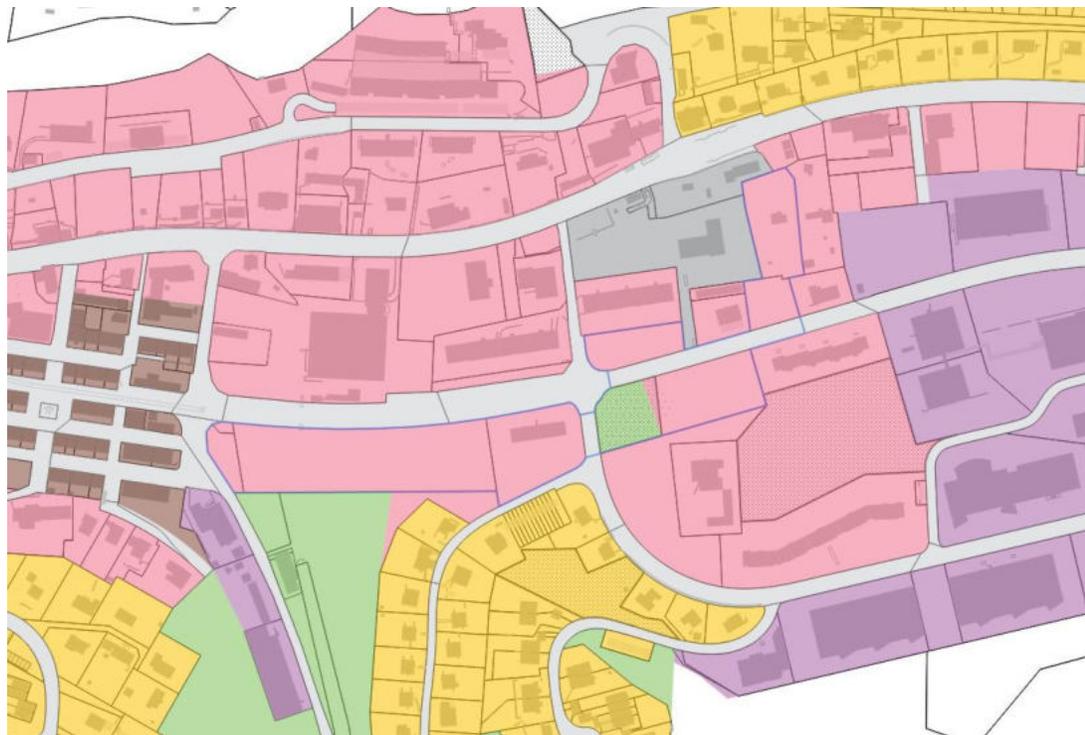
PÔLE DE GARE



PÔLE MIXTE



PÔLE DE LOGEMENT



EXEMPLES DE DENSIFICATION



5 MARIN, LA TÈNE (NE) | RUE DE LA GARE

DÉMOLITION D'UNE VILLA VÉTUSTE ET CONSTRUCTION DE SIX LOGEMENTS

Type de densification Nouvelle construction

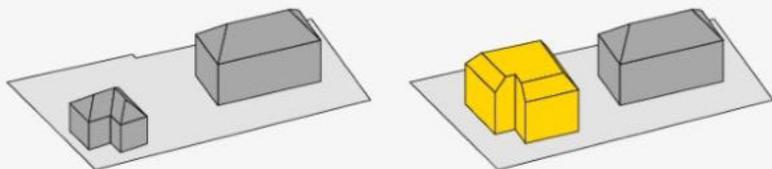
Mise en service 2016

Maître d'ouvrage Privé



MARIN, LA TÈNE (NE) | RUE DE LA GARE

Démolition d'une villa vétuste et construction de six logements



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	1647 m ²	1647 m ²	
Surface bâtie	311 m ²	411 m ²	+100 m ²
Surface de plancher	945 m ²	1563 m ²	+618 m ²
Densification humaine	16 h/e	31 h/e	+15 h/e



La parcelle se situe en face de l'arrêt ferroviaire de Marin-Epagnier sur la ligne Berne-Neuchâtel, dans une zone de transition entre haute et basse densité. Auparavant, elle était occupée par un immeuble des années 1960 et une ancienne maison individuelle, à l'abandon depuis de nombreuses années. La maison a été démolie pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment, tout en conservant l'immeuble existant à côté. Non seulement cette solution s'est avérée plus rentable que de rénover la maison, mais elle a permis par la même occasion d'augmenter le nombre d'habitants de la parcelle.

Un jeu de volume et d'implantation

La réglementation déterminant les distances aux limites n'étant pas donnée par des distances fixes mais par des gabarits, les architectes ont pu jouer avec la forme du bâtiment en optimisant sa hauteur et son empreinte au sol, en relation avec les constructions alentour, à l'échelle très variée. Au milieu de celles-ci et en retrait de la rue, la façade en tôle dorée signale désormais la présence de la nouvelle construction.

Des duplex comme solution optimale

Une fois la forme générale de l'enveloppe obtenue, il est apparu que des appartements en duplex étaient les plus adaptés à la forme du bâtiment; relativement haut mais occupant peu de surface horizontale. Les duplex sont au nombre de six et comportent tous 3,5 pièces ainsi qu'une double orientation. Tandis que les appartements du bas possèdent le séjour en bas et les chambres à l'étage, la disposition des appartements du haut est inversée: chambres en bas, séjour à l'étage. Chacun comprend deux portes palières, l'accès depuis la cage d'escalier pouvant se faire au niveau des chambres ou du séjour. Cette liberté d'usage offre même la possibilité à des personnes à mobilité réduite d'occuper ces logements, alors que les typologies en duplex ne sont habituellement pas adaptées. Le gabarit du bâtiment respectant

le règlement, la seule dérogation nécessaire concernait les ouvertures en toiture - où se trouvent les séjours - pour les disposer sur deux pans de toits voisins, et non opposés comme le prévoyait le règlement.

Des discussions aux compromis

Chaque logement dispose d'un accès extérieur: les appartements du haut ont un accès direct à la toiture-terrace, ceux du bas bénéficient de terrasses légèrement surélevées par rapport au jardin. Un parking souterrain a été construit et, après négociations avec son propriétaire, son accès a été mis en commun avec la rampe préexistante de l'immeuble au nord. Il serait envisageable d'étendre le parking vers l'immeuble voisin des années 1960, à l'ouest, s'il venait à être rénové ou reconstruit. Comme le projet s'élève au-dessus du lit d'une rivière souterraine, il a fallu réaliser des travaux d'assèchement pour rendre le sol constructible. Finalement, la nécessité de trouver des solutions pragmatiques a permis de diversifier l'offre en logements dans ce quartier proche de la gare et de doubler la densité en préservant l'existant. Cet exemple est intéressant pour l'évolution des quartiers des années 1960 et des zones villas.

Projet: Pannett & Locher Architectes www.pannettlocher.ch
Photographies: © Dominique Uldry www.dominiqueuldry.ch



31
HE/ha

APPARTEMENTS AU BORD DE L'EAU

Type de densification Nouvelle construction

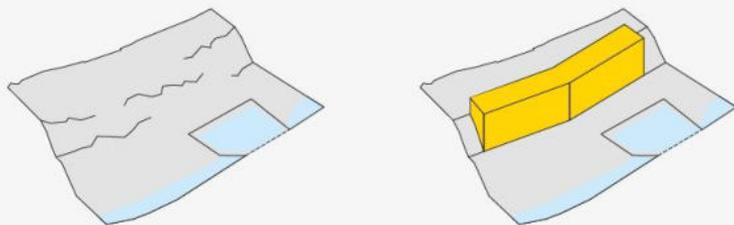
Mise en service 2009

Maître d'ouvrage Privé



GORGIER CHEZ-LE-BART (NE) | RUE DU LITTORAL

Appartements au bord de l'eau



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	8073 m ²	8073 m ²	
Surface bâtie	0 m ²	673 m ²	+673 m ²
Surface de plancher	0 m ²	4711 m ²	+4711 m ²
Densification humaine	0 h/e	94 h/e	+94 h/e



Le site s'inscrit à moins de deux kilomètres de la gare de Gorgier-St-Aubin, entre la rue du Littoral et le lac de Neuchâtel. La déclivité de 16 mètres entre la rive et la route d'accès, les aménagements paysagers et la nature indigène à préserver ont dicté l'implantation et la forme du bâti. Les 28 logements en propriété par étages (PPE) s'approprient le paysage dans une atmosphère calme, accentuée par la présence des Alpes en face.

Un développement longtemps paralysé

Le site fait partie d'un périmètre de réflexion sur la revalorisation de la rive et d'un plan de quartier datant des années 1990. Ce dernier réglementait deux parcelles voisines et prévoyait, sur chacune d'entre elles, la construction de quatre bâtiments de logements alignés parallèlement à la route d'accès. La parcelle du projet a longtemps appartenu à une grande société, qui envisageait la construction d'habitations hors d'échelle en termes de coûts et de typologies de logements. Le projet est ainsi resté bloqué pendant plusieurs années. C'est finalement HRS qui a racheté le terrain et financé l'opération. Un compromis entre le maître d'ouvrage et l'architecte a permis de développer un projet efficace pour garantir la faisabilité économique, tout en offrant des logements de qualité.

Un édifice en interaction avec le paysage

En réponse à ce contexte exceptionnel, la construction se traduit en un volume linéaire, implanté dans la colline d'un côté, libéré sur le lac de l'autre. Une stratégie qui a permis de gagner un étage supplémentaire. Le volume se compose de quatre corps reliés par de vastes coursives, circulations et terrasses. Les coursives, transparentes et ouvertes au paysage, répondent aux demandes de césures du plan de quartier et donnent en même temps une expérience spatiale particulière : le contact avec le paysage et l'extérieur est maintenu jusqu'à la porte d'accès au logement individuel. À l'in-

térieur, les typologies mono-orientées des premiers étages - en raison de l'implantation dans les falaises - et traversantes des sixième et septième étages s'ouvrent sur d'amples terrasses. Ces dernières offrent une protection solaire sur toute la longueur des appartements et contrôlent les reflets du lac, parfois éblouissants. Cette séquence de dégagements extérieurs confère à l'ensemble un caractère balnéaire.

Un cadre d'exception

L'accès au site se fait par la rue du Littoral et aboutit sur un parking extérieur, accessible par une rampe à véhicules et s'étendant d'un niveau en souterrain. De cette manière, le reste de la surface peut être dédié aux aménagements extérieurs : un vaste jardin commun pour les habitants de l'immeuble abrite de grands arbres préservés afin de conserver le caractère du site. Sur la rive du lac, le port existant a été redimensionné et restauré, de sorte qu'un espace vert de détente au bord de l'eau puisse être maintenu. Enfin, un ponton en bois recrée l'image de la vie sociale présente dans les bains publics. Opération d'exception en marge de la localité, elle est une alternative à la construction d'un quartier de maisons individuelles en offrant à chaque résident espace extérieur privatif, espace vert, nature, dégagement, vue et même accès au lac.

Projet : GD architectes www.gd-archi.ch
Photographies : © Thomas Jantscher www.jantscher.ch



94

HE/ha



13 NÄFELS (GL) | IM DORF

ENSEMBLE DE LOGEMENTS AVEC ACTIVITÉS AU CENTRE DU VILLAGE

Type de densification Nouvelle construction

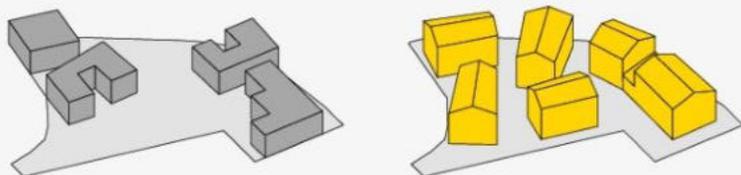
Mise en service 2013

Maître d'ouvrage Partenariat privé: Raiffeisenbank Glarnerland
& Glarus Wydenhof Immobilien



NÄFELS (GL) | IM DORF

Ensemble de logements avec activités au centre du village



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	4670 m ²	4670 m ²	
Surface bâtie	1490 m ²	1810 m ²	+320 m ²
Surface de plancher	5450 m ²	7500 m ²	+2050 m ²
Densification humaine	100 h/e	150 h/e	+50 h/e



150
HE/ha

La parcelle est située face à la route cantonale, qui est également la rue centrale de Näfels: une localisation stratégique, à proximité des écoles, des commerces et des services. Dans les environs immédiats se trouvent des bâtiments emblématiques, tels que le palais Freuler ou l'école, mais également d'autres immeubles résidentiels et auberges remarquables. L'inconvénient de cette localisation centrale est que la route cantonale absorbe le flux de pendulaires qui traversent quotidiennement Näfels. La gare se situe quant à elle à mi-chemin de la localité voisine de Mollis.

Une collaboration entre acteurs privés

Le projet est issu de la collaboration entre la Banque Raiffeisen et une société immobilière appartenant à un habitant du village, propriétaire de quatre parcelles au sein de cet ensemble. La Banque Raiffeisen a racheté les parcelles avoisinantes, de manière à créer un lot cohérent. En raison de leur mauvais état, les constructions existantes ont été détruites. Un concours d'architecture, avec neuf bureaux d'architectes invités, a garanti la réalisation d'un projet de qualité.

24 appartements, une banque et des locaux commerciaux

L'ensemble est composé de cinq bâtiments. La nouvelle construction de la Banque Raiffeisen, qui marque le début de l'ensemble, est implantée parallèlement à la route cantonale, protégeant ainsi les autres immeubles et la cour. Les deux premiers niveaux abritent les locaux de la banque, au-dessus desquels se trouvent six appartements répartis sur deux étages. L'entrée de la banque est marquée par une large ouverture dans la façade, créant une référence à l'imposant paysage de montagnes environnant. Le socle de l'édifice est traité avec un revêtement de pierre, contrairement au reste des façades, en crépis minéral. Les rez-de-chaussée des deux immeubles situés au nord sont dédiés à des affectations commerciales ou de services. Ceux des bâtiments au sud sont occupés par des appar-

tements, surélevés par rapport au niveau du terrain extérieur. Les quatre bâtiments abritent 18 appartements de 3,5, 4,5 ou 5,5 pièces. Les logements sous les toitures bénéficient d'espaces de séjour généreux sur une double hauteur, avec mezzanine.

Un espace public central pour un projet bien accepté

Chaque appartement dispose d'un espace extérieur sous forme de loggia, lui garantissant une intimité bienvenue. Un parking souterrain est commun à tous les bâtiments. Les aménagements extérieurs ont été conçus de manière à clarifier les relations entre les immeubles et les espaces. L'espace central, accessible en voiture, possède un revêtement d'asphalte incrusté de gravier. Les espaces sans souterrain sont recouverts de graviers et plantés de saules argentés. Une fontaine agrément le centre de la place publique. Le projet n'a fait l'objet d'aucune opposition. Au fur et à mesure de son développement, plusieurs séances d'information ont été organisées pour la population. Les diverses préoccupations exprimées, notamment concernant l'ensoleillement ou les vues, ont ainsi pu être intégrées dans la planification du projet.

Projet: Lussi + Halter Partner www.lussipartner.ch
Photographies: © Leonardo Finotti www.leonardofinotti.com





16 LA CHAUX-DE-FONDS (NE) | PROM. LE CORBUSIER

NOUVEL ÎLOT URBAIN SUR UNE ANCIENNE FRICHE FERROVIAIRE

Type de densification Nouvelle construction

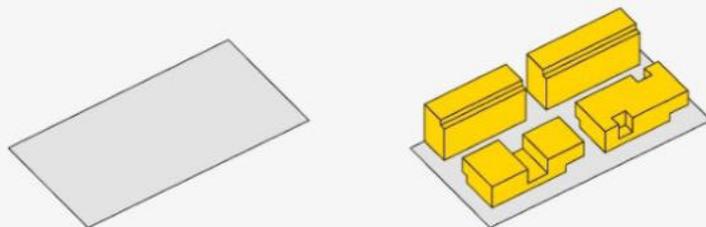
Mise en service 2016

Maître d'ouvrage SCCH, L. Ryser, ECAP, CCNC



LA CHAUX-DE-FONDS (NE) | PROMENADE LE CORBUSIER

Nouvel îlot urbain sur une ancienne friche ferroviaire



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	6219 m ²	6219 m ²	
Surface bâtie	0 m ²	2881 m ²	+ 2881 m ²
Surface de plancher	0 m ²	12'456 m ²	+ 12'456 m ²
Densification humaine	0 h/e	249 h/e	+ 249 h/e



L'îlot B, ensemble de quatre bâtiments, constitue la première réalisation du plan de quartier (PQ) spécial «Le Corbusier» à La Chaux-de-Fonds. Il se verra complété par cinq autres lots dans les années à venir. Le nouveau quartier a pour objectif de réhabiliter une importante friche ferroviaire – dont l'usage a été abandonné progressivement – occupée jusqu'à présent par des zones de dépôts et parkings. À proximité immédiate de la Place de la Gare et d'une interface de transports publics conséquente, il vise aussi à augmenter l'attractivité du centre-ville.

Une mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle

Avec l'accord des autorités communales, les CFF – principal propriétaire foncier – ont lancé un concours d'urbanisme pour le développement du plan de quartier. Sur la base de ce plan, la Ville a acquis des terrains, qu'elle a ensuite vendus aux investisseurs sans bénéfice financier. Ces conditions économiques ont permis au maître d'ouvrage de l'îlot B d'intégrer des catégories de logements très variées. L'ensemble contient 69 logements distribués sur les deux bâtiments du nord et repartis en appartements protégés pour personnes âgées, propriétés par étages (PPE) et logements à loyers modérés – propriété d'une coopérative d'habitation. Les deux bâtiments du côté des voies ferrées sont quant à eux consacrés à des activités.

Un dialogue cohérent avec le patrimoine

L'ouvrage est le résultat d'un concours d'architecture ouvert principalement aux architectes de la région. Le projet lauréat respecte le tissu orthogonal du plan de quartier et s'intègre dans le tissu caractéristique de la ville, sujet à une protection patrimoniale de l'Unesco. Sobres et d'expression contemporaine, les nouvelles constructions dialoguent harmonieusement avec l'existant, tant aux niveaux volumétrique que colorimétrique. Seules les ouvertures des façades témoignent de façon dynamique de

la variation des typologies de logements sur chaque étage. L'ensemble est conforme au standard Minergie P imposé par le plan de quartier et bénéficie du système de chauffage à distance de la Ville.

Un lieu de rencontre privilégiant la mobilité douce

Les accès principaux aux immeubles se trouvent en périphérie. L'entier des rez-de-chaussée est occupé par des bureaux, des commerces, des lieux communs et des classes d'école enfantine. Semi-privatif, le cœur de l'îlot sert de lieu de rencontre et de promenade pour les habitants actuels et du quartier en développement. Plus organique, l'aménagement paysager fait office de seuil entre l'extérieur et les rez-de-chaussée. Il propose des terrasses et lieux pour animer le quartier et apporte de la verdure à ce site au caractère minéral. Une route d'accès distribue le quartier en longueur: elle est aménagée en zone de rencontre limitée à 20 km/h afin que les mobilités douces puissent se l'approprier. En outre, seul un niveau de parking souterrain a été nécessaire grâce au coefficient de réduction de la quantité de places dû à la proximité de la gare.

Projet: maison d'art'chitecture serge grard sa www.grard.ch
Photographies: © maison d'art'chitecture serge grard sa



249
HE/ha

Ces pôles font l'objet d'une stratégie de mobilisation et de mise en œuvre qui vise à permettre leur développement à court ou moyen terme.

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et les **orientations** retenus ?
6. **Disponibilité des terrains à bâtir**
7. **Questions ?**

DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR

«Les communes adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone à bâtir ou de changements d'affectation (art. 43a al.2 LCAT)»

Rapport 47 OAT :

1. Lister les parcelles concernées par la disponibilité des terrains (art. 47a et suivants LCAT) ;
2. Indiquer la mesure prise pour assurer la disponibilité des terrains (art. 47 al.2 OAT).

NB : *Les contrats de droit administratif doivent être signés avant la sanction du Conseil d'Etat. Toutefois avant le préavis du Chef du DDTE, les propriétaires concernés doivent donner un accord de principe par écrit à la commune.*

DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Base légale : art. 47a LCAT

- Si la disponibilité des terrains à bâtir est garantie, de nouvelles zones à bâtir et les changements d'affectation sont autorisés.
- Condition: Le Locle doit avoir la garantie contractuelle ou légale que dans les 10 ans des constructions seront érigées.
- Outils à disposition:
 - Remaniement parcellaire
 - Droit d'emption
 - Droit de préemption
 - Contrat de droit administratif

DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR

- **Remaniement parcellaire:** art. 31 à 31g LCAT, le remaniement parcellaire consiste en la mise en commun des biens-fonds d'un secteur délimité par un périmètre et en la redistribution du sol. Les bâtiments inclus dans le périmètre ne participent pas à la mise en commun.
- **Droit d'emption:** Le droit d'emption donne à son titulaire le pouvoir d'acquérir ultérieurement et à tout moment le terrain aux conditions fixées dans le contrat. Le titulaire du droit peut l'exercer en faisant une simple déclaration en la forme écrite. Il ne sera dès lors pas nécessaire de conclure un contrat de vente ni de requérir l'intervention de la personne qui a accordé le droit d'emption.
- **Droit de préemption:** le droit de préemption confère à son titulaire un droit préférentiel d'acquérir un terrain au cas où le propriétaire le vendrait à un tiers. Si le prix d'achat a été fixé dans le pacte de préemption, c'est ce prix qui sera appliqué; si tel n'est pas le cas, on appliquera le prix convenu avec le tiers acheteur.
- **Contrat de droit administratif:** art. 47d LCAT, contrat conclu entre la commune et le propriétaire qui prévoit une obligation de construire dans un délai maximal de 10 ans et qui peut être assorti d'autres conditions telles que le financement des contrats d'équipement, l'inscription d'un droit d'emption en faveur de la commune.

DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Droits de préemption: art. 47c LCAT

- La commune est au bénéfice d'un droit de préemption légal en cas de vente d'un terrain situé dans un secteur stratégique dès l'entrée en vigueur du PAL.
- Le canton peut exercer ce droit si la commune ne le fait pas.
- Le droit de préemption légal est inscrit au registre foncier.
- Ce droit s'éteint 60 jours après la vente si ni la commune ni le canton ne l'exercent.

DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Droits d'emption: art. 47b LCAT

- La commune est au bénéfice d'un droit d'emption légal sur tous les terrains et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation dans les 10 ans dans un secteur stratégique dès l'entrée en vigueur du PAL.
- Ce droit est inscrit au registre foncier.
- Le canton peut exercer le droit d'emption légal si la commune ne le fait pas.
- Pour exercer son droit, la commune indique le prix et les conditions au propriétaire. Si ce dernier refuse, la commune acquiert le terrain selon la procédure prévue par la loi cantonale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP).

DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR

La Ville du Locle privilégie la discussion et la conclusion de contrats de droit administratif plutôt que de faire valoir son droit d'emption légale



	Etapes suivantes	Échéance
1.	Obtention de la part des propriétaires fonciers d'un accord de principe sur la disponibilité des terrains, par le biais d'un courrier adressé à la commune.	fin janvier 2024
2.	Négociations individuelles sur les mesures mises en place pour garantir la disponibilité des terrains.	février-avril 2024
3.	Validation des mesures prévues par les services cantonaux	Fin-avril 2024
4.	Si pas d'entente, inscription d'un droit d'emption et d'un droit de préemption légal au profit de la commune au registre foncier.	

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et les **orientations** retenus ?
6. Disponibilité des terrains à bâtir
- 7. Questions ?**

QUESTIONS ?

Permanences publiques et exposition des plans :

- Mardi 12 et 19 décembre 12h00 à 14h00 – 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville
- Mercredi 13 et 20 décembre 14h00 à 16h00 – 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville
- Jeudi 14 et 21 décembre 16h00 à 18h00 – 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville

**MERCI
DE VOTRE ATTENTION**

LELOCLE.CH

LELOCLE.CH Révision du PAL - Information publique