

25
septembre
1995

RÈGLEMENT DU QUARTIER LES ENDROITS

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

arrête:

I. INTRODUCTION

Buts

Art. premier

¹Le plan de quartier "Les Endroits" vise à une utilisation mesurée et ordonnée du sol.

²Il fixe les bases propres à

- aménager et préserver un milieu bâti favorable à l'habitat et doté d'arbres et d'espaces verts en suffisance,
- organiser l'espace de manière à favoriser le développement économique
- veiller à l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Pièces
constitutives

Art. 2

¹Le plan de quartier « Les Endroits » comprend:

- le plan de situation et le plan des gabarits de hauteur
- le règlement de quartier

²Les pièces suivantes accompagnent le plan de quartier et ont une valeur indicative:

- plan d'intention 1:500 et la coupe générale 1:200;
- le rapport technique.

Champ
d'application

Art. 3

¹Le règlement de quartier s'applique au périmètre délimité sur le plan de situation.

²Il comprend les parcelles no 3397 et 2733 "A la Bonne Fontaine" du cadastre des Eplatures.

Réglementation
communale

Art. 4

Les réglementations communales en matière d'aménagement et de construction sont applicables aux objets non réglés par le plan de quartier.

Contenu du
plan de
quartier

Art. 5

Le plan de quartier fixe les prescriptions concernant:

- l'affectation du sol et la délimitation des espaces réservés à la construction;
- les alignements obligatoires et facultatifs ainsi que la hauteur maximale des bâtiments;
- l'aménagement des espaces extérieurs;

- les équipements techniques;
- la répartition des frais d'équipement;
- les documents garantissant le respect du plan de quartier à joindre aux demandes d'autorisation de construire.

II. MANIÈRE DE BÂTIR

Distances par rapport au périmètre du plan

Art. 6

¹Les distances à observer par rapport aux limites de parcelles sur le périmètre du plan de quartier sont fixées par les gabarits selon la réglementation cantonale en vigueur.

²A l'intérieur du plan de quartier, les gabarits sont supprimés.

Surface d'implantation

Art. 7

Les surfaces d'implantation sont limitées par des alignements obligatoires ou facultatifs au sens de la loi sur les constructions.

Liberté de conception

Art. 8

¹Les distances à la limite et aux autres bâtiments, l'ordre de construction, le nombre d'étages, la longueur et la largeur des bâtiments peuvent être conçus librement à l'intérieur d'une surface d'implantation.

²Les volumes et l'implantation des constructions sont fixés dans le cadre de la sanction définitive en procédure du permis de construire, aux conditions posées par le plan de quartier et en tenant compte du plan d'intention et de la coupe générale.

Unité architecturale

Art. 9

L'ensemble des constructions et installations d'une surface d'implantation forment une unité architecturale.

Relations entre le bâti et les espaces extérieurs

Art. 10

¹Les constructions et installations respectent le principe urbain défini par le plan d'intention et la coupe générale.

²L'accès aux immeubles se fait depuis les voies de circulations définies à l'art. 22. Les entrées d'immeubles sont au niveau de la rue sauf si elles se trouvent à plus de 10m. de l'axe des voies.

³Des murs de soutènement d'une hauteur maximale de 2m. peuvent être réalisés sur le bord du trottoir du côté amont des voies publiques pour permettre la création de jardins.

Nature et degré de l'affectation du sol

Art. 11

Le plan de quartier fixe, pour chaque surface d'implantation

- l'affectation
- la hauteur maximale des constructions autorisées
- la surface brute du plancher utile (SBP)
- le taux d'occupation du sol.

Affectation

Art. 12

¹Les surfaces d'implantation no 1 et 2 sont principalement réservées à l'habitat.

²L'affectation des surfaces d'implantation no 3 à 7 est mixte, habitat et travail.

³Les surfaces réservées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie représenteront au moins 20% des surfaces d'implantation no 6 et 7. Les locaux et installations qui y seront réalisés seront conformes aux normes édictées pour garantir l'hygiène et la qualité des surfaces habitables.

Nombre d'étages

Art. 13

Le nombre d'étages peut être choisi librement dans les limites des hauteurs de construction maximales autorisées.

Surfaces brutes de plancher

Art. 14

La surface brute du plancher (SBP), basée sur un indice d'utilisation de 0,99, est par surface d'implantation, la suivante:

Surface d'implantation	1	2	3	4	5	6	7
Affectation	habitat	habitat	mixte	mixte	mixte	mixte	mixte
SBP (m2)	2500	2500	5000	5000	5000	11000	14000

Taux d'occupation du sol

Art. 15

Le taux d'occupation du sol (selon art. 8 RELCAT¹) maximum est fixé à 30%.

Protection contre le bruit

Art. 16

En application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986, les valeurs suivantes sont applicables: les surfaces d'implantation no 1 et 2 sont soumises aux critères du degré de sensibilité II (habitat) et les surfaces no 3 à 7 à ceux de degré de sensibilité III.

III. INSTALLATIONS COLLECTIVES

Zone de verdure

Art. 17

¹Les dispositions de la réglementation communale concernant la zone de verdure sont applicables.

²Le gabarit en limite de zone situé à l'intérieur du périmètre du plan de quartier est remplacé par les alignements du plan de quartier.

¹ RSN 701.02

Espaces
verts

Art. 18

¹Les espaces verts sont destinés à structurer le milieu bâti. Ils peuvent servir à diverses fins telles que aires de loisirs, places de jeux, terrains d'aventures, jardins potagers ou d'agrément, etc.

²Pour les plantations seront exclusivement choisies des essences indigènes.

³Seuls y sont autorisés les bâtiments souterrains ou ceux nécessaires à l'entretien de l'espace vert, pour autant qu'ils n'affectent pas son but.

⁴Les plantations et les aménagements des espaces verts seront effectués par étapes au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et entretenus en permanence par les propriétaires.

Espaces publics
Espaces privés

Art. 19

A l'exception des surfaces nécessaires à la réalisation des installations et équipements collectifs décrits aux art. 20 et 21, les espaces situés en zone de verdure (art. 17) et les espaces verts (art. 18) peuvent être destinés à un usage privatif pour autant que leurs buts n'en soient pas affectés.

Aires de
loisirs

Art. 20

¹Les aires de loisirs sont:

- les places piétonnes;
- les aires et places de jeux pour les enfants.

²Leur but est de permettre à tous de disposer d'espaces de détente en plein air, permettant les rencontres entre voisins et entre générations.

³L'aménagement des aires et places de jeux pour enfants est conforme à la législation communale en vigueur. Leur surface, d'au moins 100m² d'un seul tenant, correspond au minimum à 10m² par logement de plus de deux pièces.

⁴Les places piétonnes et places de jeux ont une surface au moins équivalente à celle qui figure sur le plan d'intention et la coupe générale (non comptés les éléments de modération du trafic). Leur aménagement s'inspire du plan d'intention et de la coupe générale. La polyvalence de ces espaces est exigée.

Les équipements tels que conteneurs à ordures, conteneurs à verres, abris pour deux-roues peuvent être installés sur les places piétonnes.

L'équipement et l'agencement des espaces verts et des aires de loisirs sont réglés de façon définitive par le plan des aménagements extérieurs (art. 24).

Art. 21

¹Les chemins pour piétons relient les espaces publics et les constructions de l'ensemble du quartier.

²Leur réalisation s'inspire du plan d'intention et de la coupe générale.

³Le tracé d'une liaison au moins entre la rue du Bois-Noir et celle du Beau-Temps sera choisi de façon à ce que sa pente ne dépasse pas 15%.

⁴Le tracé et l'agencement des voies piétonnières sont fixés définitivement, en ce qui concerne les secteurs d'implantation et les espaces verts, dans le plan des aménagements extérieurs (art. 24) et, en ce qui concerne les espaces de circulation (art. 22), dans les plans d'équipement.

Art. 22

¹Les espaces réservés aux voies de circulation et aux chemins publics font l'objet de plans d'équipement. Ceux-ci fixent également le système d'adduction d'eau et celui, séparatif, des eaux usées.

²Ces plans règlent également la répartition des charges selon la réglementation communale en vigueur.

³Ils seront édictés, avant l'octroi du permis de bâtir, sur la base des dispositions ci-après:

- l'espace entre **l'avenue Charles-Naine et l'alignement des secteurs 6 et 7** comprend un trottoir et une allée d'arbres à haute tige. Peuvent en outre y être aménagés des places de stationnement et les accès aux garages collectifs.
- la **rue du Bois-Noir** est aménagée en rue résidentielle désignée comme telle par la signalisation et identifiable comme aire de circulation mixte grâce à des mesures techniques ainsi qu'à deux allées d'arbres. Des places de stationnement peuvent être aménagées de part et d'autre de la chaussée. Les accès aux garages collectifs des surfaces d'implantation no 3, 4 et 5 sont réservés.
- le chemin reliant la **rue du Bois-Noir à l'avenue Charles-Naine** est une voie piétonne mixte permettant le passage des véhicules de transport collectif. La circulation automobile privée y est interdite.
- l'espace en prolongation de la **rue de Beau-Temps** contient une voie desservant les surfaces d'implantation no 1 à 4. Elle peut être couverte et donner accès directement aux emplacements de stationnement des secteurs concernés. Si cette voie est couverte, son gabarit doit permettre la circulation des engins de la voirie et de services de secours; la surface de la couverture sera aménagée comme espace vert (selon art. 18).

Stationnement

Art. 23

¹Pour les voitures, les places de stationnement requises en vertu de la réglementation communale sont construites exclusivement aux endroits réservés à cet effet.

²70% des places au moins doivent être situées dans des garages collectifs souterrains.

³Pour les deux-roues le nombre de places de stationnement est au moins égal à celui requis pour les voitures;

⁴Dans les immeubles locatifs, une place au moins est prévue pour deux chambres habitables.

⁵La moitié au moins des places pour les deux-roues doivent être couvertes.

Revêtements

Art. 24

Les chemins et places pour piétons ainsi que les éléments de modération du trafic sont revêtus de matériaux différents (nature, couleur) de ceux des chaussées réservées au trafic et au stationnement.

IV. AUTRES DISPOSITIONSPlan des
aménagements
extérieurs**Art. 25**

¹Un plan des aménagements extérieurs doit être joint, en procédure de permis de construire, à la demande de sanction définitive. Il fixe le détail de l'agencement des espaces extérieurs.

²Il s'inspire du plan d'intention (1:500) et de la coupe générale (1:200).

³Son périmètre s'étend à l'ensemble d'une surface d'implantation, aux espaces verts et voiries publiques adjacents.

⁴Les plans des aménagements extérieurs fixent:

- l'agencement des espaces réservés aux piétons (places et chemins);
- l'emplacement et l'aménagement des aires de loisirs et des places de jeux;
- les modifications de terrains (talus et remblais) et les murs de soutènement;
- l'emplacement et l'aménagement des places de stationnement pour voitures et deux-roues;
- le genre, l'essence et l'emplacement des plantations;
- l'emplacement des conteneurs d'ordures.

Protection
civile**Art. 26**

¹Les abris PA nécessaires en vertu de l'article 2 de la loi fédérale sur les abris¹ peuvent être prévus dans des abris collectifs combinés aux garages collectifs souterrains.

¹ RS 520.2

²A cet égard, il convient de se conformer aux directives techniques concernant les abris spéciaux.

Énergie

Art. 27

¹L'approvisionnement en énergie doit être prévu sur la base d'une conception commune approuvée par les autorités communales.

²Dans la mesure du possible, l'on prévoira une seule installation de chauffage collective raccordée au réseau communal de gaz pour l'ensemble des constructions d'une surface d'implantation.

Évacuation
des eaux**Art. 28**

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.

Conventions

Art. 29

¹Un accord selon les règles prévues en droit civil est nécessaire pour garantir la réalisation du plan de quartier en ce qui concerne les droits d'utilisation et de jouissance des installations communes, des participations aux frais d'entretien, des servitudes d'équipement, etc.

²Les conventions correspondantes doivent au moins être établies à l'état de projet au cours de la procédure d'octroi du permis de construire.

³Elles sont inscrites au registre foncier avant le début des travaux.

Procédure du
permis de
construction**Art. 30**

¹La demande de permis de construction portera sur l'ensemble des constructions, des aménagements et des installations d'une surface d'implantation.

²La demande de sanction définitive, présentée à l'échelle 1:100, sera accompagnée du plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 de l'ensemble de la surface d'implantation et des espaces verts avoisinants.

³La sanction définitive pourra être octroyée pour une réalisation par étapes. Restent réservés les délais fixés par le Conseil communal en application des prescriptions en vigueur.

Entrée en
vigueur**Art. 31**

¹Le plan de situation, le plan des gabarits de hauteur et le règlement modifiant et remplacent le plan de situation, le plan des gabarits de hauteur et le règlement de quartier sanctionnés le 28 mars 1990.

²La procédure d'adoption de la modification du plan de quartier est celle du plan spécial selon la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) ¹du 2 octobre 1991.

³La modification du plan de quartier « Les Endroits » approuvée par le Département de la Gestion du territoire le 19 juillet 1995, est soumise au référendum facultatif. Elle entre en vigueur après sa mise à l'enquête publique et sa sanction par le Conseil d'Etat, à la date de la publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale².

Adopté par le Conseil général le 25 septembre 1995

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Secrétaire:
Chs Faivre

Le Président:
P. Guillet

Sanctionné par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1995

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le Chancelier:
J.-M. Reber

Le Président:
P. Dubois

¹ RSN 701.0

² Sanction publiée dans la Feuille officielle du 3 janvier 1996