

Convention

entre

les Chemins de fer fédéraux suisses CFF (ci-après les CFF), société anonyme de droit spécial, représentés par leur unité Immobilier, Effingerstrasse 15, 3000 Bern 65, représentée par Monsieur Urs Schlegel,

et

la Commune de la Chaux-de-Fonds (ci-après la Commune)

et

VITEOS SA

concernant

les principes de réalisation, de financement et de propriété des équipements d'infrastructure et des aménagements extérieurs relatifs au plan spécial « Le Corbusier » à la Chaux-de-Fonds

(ci-après convention d'équipements)

* * * * *

1. Préambule

Les CFF et la Commune de la Chaux-de-Fonds ont décidé de valoriser le secteur de l'ancienne gare aux marchandises. Dans cette optique, ils ont lancé début 2006 un concours de projet d'urbanisme, qui a donné lieu au plan spécial « Le Corbusier », adopté par le Conseil général le 25 septembre 2007.

En prévision de cette réalisation, les terrains concernés doivent être équipés conformément aux plans annexés.

2. Objet de la convention

La présente convention, conclue conformément à l'article 6.10 du règlement du plan spécial « Le Corbusier », a pour but de régler les modalités de coordination et d'engagement entre les parties, afin de pouvoir assurer la réalisation du projet d'urbanisme projeté.

Elle règle notamment :

- la réalisation et la prise en charge des coûts des équipements d'infrastructure
- la réalisation et la prise en charge des coûts d'aménagement
- la prise en charge des coûts liés aux mesures à prendre pour la préparation du terrain (démolition, dépollution etc.)
- les principes de cession des lots appartenant aux CFF à la Commune ou à des tiers

La réglementation communale concernant l'équipement des terrains constructibles est applicable pour le surplus.

3. Plans déterminants

Les plans (plan d'implantation, plan d'alignement et plan des équipements) font partie intégrante de la présente convention.

Le terrain concerné par la présente convention est divisé en lots, indiqués par des lettres visibles sur le plan d'implantation annexé.

4. Transfert de propriété

Les lots mentionnés sont actuellement propriété des CFF à l'exception des parties de parcelles mentionnées au point 7 ci-dessous et d'une partie du lot E. En cas de vente ou de cession des lots respectivement des droits (par ex. DDP) qui leur sont liés, les CFF s'engagent à transférer les droits et obligations résultant de la présente convention au futur propriétaire. Les CFF font mentionner la présente convention au Registre foncier pour les immeubles concernés.

5. Servitudes

Les servitudes mentionnées dans la présente convention doivent être inscrites en faveur du bénéficiaire de la servitude dès l'entrée en vigueur du plan spécial. Les frais

d'inscription (géomètre, registre foncier...) sont à la charge du bénéficiaire de la servitude.

6. Domaine public et domaine privé

Sont considérés comme étant du domaine public :

- la rue verte inscrite en vert clair sur le plan d'implantation
- le square de la Gare inscrit en gris sur le plan d'implantation
- le parc urbain à l'ouest du Grand-Pont inscrit en trame à petits pois gris sur le plan d'implantation
- la passerelle inscrite en pointillé rouge sur le plan d'implantation y compris le lot G
- l'escalier sous le Grand Pont

Sont considérés comme étant du domaine privé les lots A (et son parvis), B, C, D, E, F ainsi que toutes les voies de desserte, y compris la frange paysagère Sud inscrite en vert foncé sur le plan d'implantation.

7. Préparation du terrain

7.1 Les coûts de préparation du terrain sont à charge des CFF dans les limites des points définis dans le présent chapitre 7. On entend par coûts de préparation du terrain les coûts de démontage des voies, des lignes de contact, de démolition des bâtiments CFF existants, de déplacement de diverses activités ferroviaires ainsi que les coûts de dépollution.

7.2 Les parties des parcelles no 11243, 8461 et 5161 comprises dans le périmètre du plan spécial, de même que les parties des parcelles no 657 et 5034 situés sur l'emprise de la Rue Verte seront rachetées par les CFF, afin de pouvoir y réaliser la préparation du terrain. En particulier, les bâtiments 844 et 848 existant sur deux desdites parcelles seront démolis à charge des CFF.

7.3 Les coûts pour les aménagements provisoires comme le dégrappage et le préverdissement seront également à charge des CFF.

7.4 En cas d'échec des négociations avec les propriétaires des parties de parcelles susmentionnées, la Commune se chargera de l'expropriation. Les frais de procédure et l'indemnisation seront à charge des CFF.

8. Coûts d'équipement de l'ensemble du terrain

8.1 La Commune et Viteos SA réalisent l'ensemble des équipements de base et en supportent les coûts. On entend par l'ensemble des équipements de base tous les aménagements, notamment le réseau d'eau (adduction) et le réseau d'électricité et d'évacuation des eaux claires et usées, le chauffage à distance et à gaz et l'éclairage public qui se trouvent dans l'emprise du domaine public (Rue Verte).

8.2 Tous les équipements qui se trouvent en dehors du périmètre du domaine public sont considérés comme équipements privés, à l'exception des collecteurs d'eaux claires et d'eaux usées dans les rue perpendiculaires à la Rue Verte.

- 8.3 Viteos SA réalise l'éclairage public sur le domaine privé ainsi que les conduites d'électricité ; Viteos SA facturera une participation aux CFF, respectivement aux propriétaires des lots.
- 8.4 Ne font pas partie des coûts à charge de la Commune, les coûts pour les ouvrages réalisés par des tiers (centrale gaz îlot C, station transformatrice îlot C, réseau télécommunications et télé-réseau) et sur lesquels une taxe sera directement perçue par les tiers auprès des propriétaires.
- 8.5 La répartition précise entre la commune et Viteos SA est définie dans le tableau de répartition des coûts d'équipement qui est annexé et qui fait pleinement partie de la convention.
- 8.6 Une fois le permis de construire accordé, la Commune percevra une taxe d'équipement par immeuble (par introduction) auprès des CFF, respectivement des propriétaires des lots, conformément au Règlement concernant l'équipement des terrains constructibles.

9. Collecteur eaux claires, eaux usées et exutoire eaux claires de la Ville passant sur terrain CFF

Les CFF accorderont gratuitement à la Ville une servitude de passage à travers le périmètre pour les conduites collectrices nécessaires existantes et à construire (selon plan d'équipement).

10. Passerelle

Sur mandat de la Commune, les CFF réaliseront la passerelle comme indiqué sur le plan d'implantation. Les frais de réalisation seront répartis à raison de 90 % à charge de la Commune, qui l'exploitera et l'entretiendra, et de 10 % à charge des CFF.

11. Rues de desserte

- 11.1 Les rues de desserte (y compris les trottoirs, le mobilier urbain et l'arborisation) et la frange paysagère Sud restent au domaine privé. Les frais d'aménagement de surface puis l'entretien (selon art. 152 et ss du règlement du 15 mai 1972 sur les voies de circulation) et le renouvellement incombent aux CFF, respectivement aux futurs propriétaires des lots.
- 11.2 Une servitude d'usage public au bénéfice de la Commune devra être établie lors de l'approbation du permis de construire dans le périmètre concerné pour les équipements dont elle a la charge.

12. Cession et vente

Les CFF cèderont gratuitement à la Commune, qui s'engage à les reprendre, les lots dont ils sont ou deviendront propriétaires et qui font partie du domaine public, conformément aux dispositions ci-dessus. Cela fera l'objet d'une convention de vente séparée.

Les CFF s'engagent à signer avec la Commune un acte de vente conditionnelle pour le lot A au prix de CHF 400.- le m2 constructible, le parvis du lot A constructible sur 1 niveau à CHF 116.- le m2, le lot B au prix de CHF 350.- le m2 constructible, les rues de desserte liées aux lots A et B étant cédées au prix de CHF 50.- le m2. Cette vente fait l'objet d'un contrat séparé entre les CFF et la Commune.

13. Participation de tiers aux coûts de préparation du terrain et d'équipement

Les parties peuvent négocier une éventuelle participation des voisins de la zone réalisée aux coûts de préparation du terrain et d'équipement.

14. Participation des propriétaires aux mesures pour limiter le trafic

Le paragraphe 5.5.3 du règlement du PS Le Corbusier définit les éléments suivants :
« *Le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM), mesuré aux entrées et sorties du périmètre du plan spécial « Le Corbusier » correspond à 4'700 mouvements de véhicules par jour. En cas de dépassement significatif et durable, la Commune de La Chaux-de-Fonds et les propriétaires adoptent des mesures (plans de mobilité, co-voiturage, activités commerciales réduites, aménagements physiques des rue "verte" et de desserte, etc.) visant à respecter ce nombre. »*

15. Activités CFF

Les activités ferroviaires doivent disparaître entre le grand pont et la gare selon le planing suivant :

- sur les périmètres A, B et C dès la 1^{ère} construction sur l'un de ces périmètres
- sur le périmètre D dès la 1^{ère} construction sur le périmètre C ou sur le D, mais dans tous les cas au plus tard dans les 5 ans qui suivent l'entrée en force du plan spécial

Les activités ferroviaires doivent disparaître sur les périmètres E et F avant la première construction non liée aux activités des CFF dans ces secteurs E et F.

16. Etapes

Le projet de réalisation se déroulera par étapes conformément à la planification du plan spécial.

17. Entrée en vigueur de la convention

La présente convention entre en vigueur après l'entrée en force du plan spécial et du plan d'alignement, la demande de crédit pour l'équipement du quartier ayant déjà été approuvée (sous réserve du complément pour la passerelle et le secteur Ouest encore à solliciter).

La convention est conclue pour une durée indéterminée.

18. Litiges et for

Les litiges qui résulteraient de l'application ou de l'interprétation de la présente convention et qui n'auraient pas pu être résolus par la voie amiable seront d'abord soumis à la médiation conformément aux règles de la Chambre suisse pour la médiation économique, puis aux tribunaux ordinaires auprès desquels les parties renoncent à ouvrir une action en justice pendant la durée de la médiation.

Le for est à La Chaux-de-Fonds et le droit suisse est applicable.

CFF

Ville de La Chaux-de-Fonds

Viteos SA

Annexes : - plan d'implantation, plan d'alignement et plan des équipements
- tableau de répartition des coûts d'équipement