



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à l'acquisition d'une parcelle de
2'144 m² à détacher de l'article 4343 du cadastre
des Eplatures pour la construction d'une
halle double d'éducation physique et sportive

(du 10 septembre 2003)

AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Par le présent rapport, notre Conseil vous demande l'autorisation d'acquérir une parcelle de 2'144 m² à détacher de l'article 4343 du cadastre des Eplatures pour le prix de 200.— francs le m² en vue d'édifier une halle double d'éducation physique et sportive (EPS) à l'usage des écoles enfantine (EE), primaire (EP) et secondaire (ES).

Rappelons que la construction de cette halle est la dernière étape de la réponse à la motion Faivre, dont votre Conseil a pris acte le 29 août 2001 (PV CG 2000-2004, pp 1439 à 1477).

Initialement, il avait été prévu que notre Conseil saisisse votre Autorité de l'ensemble du projet, c'est-à-dire : l'achat du terrain, l'adoption du plan spécial le concernant, ainsi qu'un crédit pour le concours d'architecture relatif à cette halle.

Malheureusement, il n'a pas été possible de procéder de cette manière, puisqu'à l'heure actuelle, le plan spécial est encore à l'examen auprès des services cantonaux. Or, dans la promesse de vente que nous avons passée le 26 mai 2003 avec Monsieur Michel Perrenoud, propriétaire du

terrain, nous nous étions engagés à ce que le Conseil général donne son approbation à cet achat avant la fin du mois de septembre 2003, puisque nous pensions, à ce moment-là, que le plan spécial pourrait être adopté par votre Conseil avant cette date.

Comme le Conseil communal tient à remplir ses obligations contractuelles, nous vous proposons donc d'acquérir ce terrain, étant entendu que le plan spécial ainsi que le crédit pour le concours d'architecture vous seront soumis lors de votre séance d'octobre ou de novembre au plus tard.

2. Aperçu du plan spécial

Le projet d'édification d'une halle d'éducation physique et sportive sur la partie du bien-fonds 4343 acquise par la ville n'est pas compatible avec la réglementation communale pour la zone d'habitation à haute densité d'ordre contigu. C'est pourquoi le Conseil communal a décidé d'initier une procédure de plan spécial et a mandaté, pour ce faire, le Service d'urbanisme. Ce dernier a établi les documents nécessaires, qui sont actuellement à l'examen auprès du Canton, comme déjà signalé plus haut.

Le plan spécial porte sur tout l'îlot compris entre les rues Numa-Droz, Jardinière, Volta et Entilles. Il se situe à la limite entre la ville en damier du XIX^e siècle et l'urbanisation postérieure à la guerre de 39-45. Il forme l'extrémité ouest de ce qu'il est convenu d'appeler le "Quartier des Fabriques", composé d'usines construites dès le début du XX^e siècle, conformément à l'évolution de l'industrie horlogère.

L'ensemble des prescriptions du plan spécial tend à préserver les immeubles remarquables ou intéressants, tout en améliorant la cohérence de l'îlot. L'implantation de la halle double devra renforcer le front de rue Numa-Droz. Les qualités architecturales remarquables de l'Usine électrique située en vis-à-vis devront particulièrement être prises en compte dans le traitement des façades de la nouvelle construction.

Le plan spécial sera donc soumis au Conseil général dès qu'il aura reçu l'approbation du Chef du Département de la gestion du territoire.

3. Besoin d'une halle double à l'Ouest de la Ville pour les écoles

Le projet de construction d'une halle double à l'ouest de la ville doit combler une partie des lacunes actuelles dans l'enseignement de l'éducation physique et sportive, notamment à l'Ecole enfantine et à l'Ecole primaire.

Nous vous signalons d'ailleurs qu'il existe une ordonnance fédérale concernant l'encouragement de la gymnastique et des sports du 21.10.87, modifiée le 25.09.00. Le texte demande aux cantons de veiller à dispenser 3 périodes d'EPS, de l'Ecole primaire au secondaire II ; il demande également que cet enseignement soit « de qualité », allusion étant faite aux lieux de cours.

a) Conditions actuelles de l'enseignement de l'EPS

- Ecole primaire :
 - 2 périodes en salle par classe ; la 3^e période est donnée à l'extérieur vu le manque de salles à disposition ; patinoire, pistes de ski de fond, piste Vita, piscine, cours de collège, etc, accueillent les classes quand le temps le permet.
 - les salles actuelles ne sont pas toutes adaptées aux besoins de l'enseignement de l'EPS, en particulier au collège de l'Ouest (2 petites salles basses, pilier central).
- Ecole enfantine - toutes les classes n'ont même pas la possibilité d'avoir l'EPS 1 fois par semaine.
- Ecole secondaire - 3 périodes en salle par classe ; quelques heures sont données dans les halles du Lycée.

b) Besoins des classes de l'ouest de la ville

- Selon l'ordonnance fédérale

EP :	Ouest et Cernil-Antoine	29	classes à 3 pér	87 pér.
EE :	Ouest, Cernil-Antoine et Forges	10	classes à 2 pér	20 pér.
ES :	heures enseignées ailleurs qu'à l'ES (le bail concernant les halles du Lycée a été résilié).			12 pér.

120 pér.

- Selon la politique actuelle (2 heures en salle + 1 heure à l'extérieur)

EP :	29	classes à 2 pér	58 pér.
EE :	10	classes à 2 pér	20 pér.
ES :			12 pér.
			90 pér.

c) Disponibilité horaire avec une halle double supplémentaire

Halle double :	34 pér. X 2	68 pér.
Halle du collège de l'Ouest rénovée :		34 pér.
		102 pér.



La construction d'une halle double offrira 68 périodes supplémentaires d'enseignement de l'EPS dans de bonnes conditions.

Avec la salle rénovée du collège de l'Ouest, les disponibilités horaires sont portées à 102.

Cela permet d'absorber les besoins minimaux qui s'élèvent à 90 périodes, tout en restant en-dessous des recommandations de l'ordonnance fédérale. Il est à signaler que la salle « d'EPS » du Collège de l'Ouest, qui comporte un pilier central, sera affectée à d'autres usages.

Besoins de l'Office des sports

La Ville de La Chaux-de-Fonds dispose de trop peu d'installations sportives modulables pour permettre le déroulement d'activités sportives d'une certaine importance.

Dans l'optique d'un développement de l'offre des activités sportives au sein de la population et dans les associations, une halle double constitue un passage obligé.

A l'heure actuelle, toutes les demandes des clubs existants ne peuvent être satisfaites.

4. Achat du terrain

Comme cela a déjà été signalé dans l'introduction au présent rapport, notre Conseil a conclu avec M. Michel Perrenoud, propriétaire du terrain, une promesse de vente immobilière et un pacte d'emption, le 26 mai dernier. Le prix de vente de cette parcelle a été fixé à CHF 200.—le m², ce qui signifie que le prix de vente total pour les 2'144 m² sera de CHF 428'800.—.

Ce prix correspond à la valeur du marché dans la zone concernée. Dans la situation actuelle du marché chaud-fonnier, la valeur d'une parcelle dans la zone en question se situe dans une fourchette comprise entre CHF 190.— et CHF 250.— le m². Or, le terrain est non seulement situé en zone d'habitation à haute densité, mais le plan spécial offrira encore un accroissement des droits à bâtir, puisque le taux d'occupation au sol de la halle sera supérieur à celui fixé par le Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC).

Notre Conseil s'est également engagé envers M. Michel Perrenoud à construire un mur de soutènement aux limites du bien-fonds à acquérir, mur de soutènement qui doit, de toute manière, être érigé dans le cadre de la construction de la halle double.

5. Suite de la procédure

Si votre Conseil accepte l'achat proposé par le présent rapport, notre Conseil vous saisira, comme déjà signalé, d'un rapport relatif à l'acceptation du plan spécial et à l'appui d'un crédit pour un concours d'architecture, concours qui nous paraît indispensable vu la situation de la future halle qui se trouve à proximité immédiate de l'usine Numa-Droz 174 (Usine Electrique).

Lorsque le concours sera terminé, notre Conseil vous saisira d'un rapport à l'appui d'un crédit d'investissement destiné à la construction de cette halle double. Signalons qu'à l'heure actuelle, le coût d'une halle double est d'environ 5 millions de francs.

Pour l'instant, si nous connaissons les dimensions extérieures de cette halle double, il n'a pas encore été décidé si celle-ci comprendrait 2 salles indépendantes ou une seule qui pourrait être séparée en deux au moyen d'une cloison mobile.

Cette question sera traitée, avec d'autres, dans le cadre du concours mentionné ci-dessus.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons d'accepter l'acquisition de la parcelle de 2'144 m² à détacher de l'article 4343 du cadastre des Eplatures auprès de son propriétaire actuel, M. Michel Perrenoud, pour le prix de CHF 428'800.—. Dès lors, nous espérons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, que vous pourrez entrer en matière sur notre proposition en votant l'arrêté suivant :

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS
Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir de M. Michel Perrenoud une parcelle de 2'144 m² à détacher de l'article 4343 du cadastre des Eplatures , pour le prix de CHF 200.— le m2.

Article 2.- Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. seront à la charge de la Commune.

Article 3.- Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

Article 4.- La dépense sera comptabilisée au compte des investissements.

Article 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:
Chs Augsburg

La Secrétaire:
C. Stähli-Wolf

Annexes : 1 plan de situation