



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**relatif à un échange de terrain sans soulte à la rue du Cygne d'environ 101 m<sup>2</sup> provenant du bien-fonds n° 11210 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de ACG IMMOBILIER SA, contre une surface équivalente provenant du domaine public communal actuel n° DP1189 du même cadastre**

(du 7 mai 2014)

## au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### Préambule

Le futur bâtiment mixte qui sera érigé entre la rue de la Serre et la rue du Cygne, sur l'actuel bien-fonds n° 11210 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de ACG IMMOBILIER SA, en lieu et place de l'ancien magasin Coop-City et du parking couvert situé en est avait fait l'objet, en 2010, d'un avant-projet qui a été examiné par les services de la Ville et soumis à la commission d'urbanisme. La construction projetée reprenait l'emprise des constructions existantes et respectait le passage situé en est, le long du bâtiment des contributions.

La commission d'urbanisme a, dès le début de ses délibérations, critiqué l'étroitesse de ce passage entre deux façades quasiment borgnes et a suggéré que le projet soit revu en faisant une réflexion sur l'ensemble de l'îlot afin d'apprécier la nécessité du maintien de ce passage et d'étudier la possibilité d'établir la contiguïté avec le bâtiment des contributions. Lors de la conception de ce dernier, une éventuelle contiguïté avait déjà été envisagée, sa façade ouest n'ayant que de petites ouvertures sur des couloirs intérieurs.

### **Projet de construction**

L'étude de l'îlot, de ses accès et de ses aménagements a rapidement démontré qu'il était possible de supprimer ce passage et que la rue du Cygne, à la condition qu'elle fasse l'objet d'un réaménagement, pouvait fonctionner en "impasse". Le projet de l'immeuble a donc été reconsidéré en venant s'adosser contre son voisin et la commission d'urbanisme s'est réjouie de cette nouvelle proposition offrant, notamment, le long de la rue de la Serre, une continuité bienvenue pour l'ensemble du massif bâti entre la rue du Modulor et la rue du Docteur-Coullery.

Le Conseil communal, dans sa séance du 31 mars 2011, a apporté son soutien au projet et est entré en matière sur la cession de ce passage appartenant au domaine public. Le projet a alors pu être déposé en demande de permis de construire et la procédure a été entamée.

L'alignement des constructions situé dans le passage entre la rue de la Serre et la rue du Cygne sera supprimé dans le cadre de la révision générale du PRAC.

Parallèlement à la procédure du permis de construire, un protocole d'accord a été élaboré entre ACG IMMOBILIER SA, l'Etat de Neuchâtel et la Ville afin de définir et de régler tous les problèmes liés à la contiguïté des constructions, à l'échange de terrain qui fait l'objet du présent rapport, à l'occupation, en sous-sol, du domaine public sous la rue du Cygne pour deux niveaux de parking, à l'élaboration d'un projet d'aménagement de la rue, à la cession gratuite au domaine public communal des trottoirs côté rue du Modulor et rue de la Serre, à la création d'un Ecopoint à la rue de la Serre, à l'inscription d'une servitude de passage public sous la marquise du nouvel immeuble et à l'ouverture au public et signalisation avancée du parking souterrain. L'acceptation de ce protocole par toutes les parties était une condition impérative pour l'octroi du permis.

Ce protocole d'accord a été signé le 21 février 2013 et le permis de construire a été délivré.

## **Opérations cadastrales**

L'échange de terrains nécessaire pour la réalisation, par ACG IMMOBILIER SA, d'un nouvel immeuble contigu à celui situé sur le bien-fonds n° 8518 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété du Service financier de l'Etat de Neuchâtel, porte sur une surface d'environ 101 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds n° 11210 du même cadastre contre une surface équivalente provenant du domaine public communal actuel n° DP1189, situé entre les deux biens-fonds cités ci-dessus, tout ceci conformément à la demande faite par la Ville dans le cadre de la consultation préalable des services concernés (voir annexe B).

La surface exacte échangée entre les partenaires concernés sera déterminée au moment de l'élaboration du plan de mutation définitif, par le Service cantonal de la géomatique et du registre foncier. Tous les coûts inhérents à cette transaction immobilière seront à la charge de la Ville étant donné qu'elle a requis la contiguïté du nouvel immeuble avec celui existant sur le bien-fonds n° 8518.

Au cours de ce même remaniement cadastral, il sera procédé à la cession gratuite au domaine public communal des trottoirs situés sur la rue de la Serre et rue du Modulor et d'une portion de terrain située sur la rue du Cygne, à l'aplomb de la marquise du nouveau bâtiment. Ces surfaces seront détachées du bien-fonds n° 11210 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de ACG IMMOBILIER SA. Une servitude de passage public piétonnier sous la marquise du nouveau bâtiment côté rue du Cygne sera également inscrite au Registre foncier (voir annexe C).

Souhaitant regrouper les transactions immobilières dont elle assumera les frais, c'est la Ville qui conduira le dossier et qui sera juge du moment opportun pour initier les démarches utiles à la conclusion d'un contrat en la forme authentique pour l'ensemble des opérations foncières citées ci-dessus.

## **Prix**

Les parties considèrent que la valeur des terrains échangés est égale par unité de surface. Par conséquent, l'échange aura lieu sans soulte.

## **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation**

Les lignes prioritaires du programme de législation sont respectées par leur axe 1 "*Bien vivre dans la cité*", particulièrement par l'objectif 1.6 "*Rendre l'espace public attractif et convivial*" et par leur axe 3 "*Prosperer et se développer*" et son objectif 3.3 "*Poser des objectifs clairs en matière d'urbanisme*" qui précise que la vision du Conseil communal "*s'inscrit dans l'urbanisme durable, mettant l'accent sur les axes suivants : maîtrise stratégique du sol, densification, préservation des mixités...*".

## **Conséquences sur les finances de la Ville**

Aucune

## **Conséquences sur les ressources humaines**

Aucune

## **Collaboration intercommunale**

Aucune

## **Éléments relatifs au développement durable**

Le projet ainsi soutenu participe à l'urbanisme durable notamment par son principe de densification.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président:

Pierre-André Monnard

Le chancelier:

Thibault Castioni

### **Annexes :**

- Annexe A, Situation générale
- Annexe B, Situation cadastrale échange de terrains
- Annexe C, Situation cadastrale cession au DP et servitude de passage

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

Vu un rapport du Conseil communal  
Vu le Règlement général de la Commune de  
La Chaux-de-Fonds du 28 septembre 1994

arrête :

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à effectuer un échange de terrains sans soulte portant, d'une part sur l'acquisition pour le domaine public communal d'une surface d'environ 101 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds 11210 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de ACG IMMOBILIER SA, contre la cession d'une surface équivalente à détacher du domaine public communal actuel n° DP1189.

**Article 2.-** Le Conseil communal est autorisé à recevoir gratuitement pour incorporation au domaine public communal, à détacher du bien-fonds 11210 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, la surface des trottoirs situés sur la rue de la Serre et rue du Modulor ainsi qu'une portion de terrain située sur la rue du Cygne, à l'aplomb de la marquise du nouveau bâtiment.

**Article 3.-** Le Conseil communal est autorisé à constituer toutes servitudes nécessaires sur les terrains concernés et fixera dans l'acte authentique les conditions de l'échange.

**Article 4.-** Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de notaire, d'inscription au Registre foncier etc., sont à la charge de la Commune de La Chaux-de-Fonds.

**Article 5.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière.

**Article 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
La présidente                      La secrétaire  
Sylvia Morel                      Anne Monard





