



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à la constitution d'une servitude de limite fictive de gabarit sur le bien-fonds n° 5755 du cadastre des Eplatures, propriété communale, au profit du bien-fonds n° 3000 du même cadastre

(du 8 janvier 2014)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Préambule

La Fondation Rencontre La Chaux-de-Fonds a fait récemment l'acquisition du bien-fonds n° 3000 du cadastre des Eplatures, situé à l'avenue Charles-Naine 11, parcelle de 4112 m², ancienne propriété de l'Eglise réformée évangélique du canton de Neuchâtel (EREN). Sur cette dernière, est située l'église qui abritait à l'époque la Paroisse des Forges.

Cet immeuble est limitrophe en ouest avec le bien-fonds n° 5755 du même cadastre, propriété de la commune de La Chaux-de-Fonds et sur lequel est érigé le collège du Centre des Forges. Ce terrain est situé en zone d'utilité publique (ZUP).

Projet de construction

La Fondation Rencontre La Chaux-de-Fonds envisage de réaliser un nouveau complexe immobilier sur le bien-fonds n° 3000 du cadastre des Eplatures, projet qui prévoit l'édification de deux immeubles d'appartements protégés. A cet effet, une demande pour démolir l'église des Forges a été déposée et le permis de démolition a déjà été accordé. Toutefois, la démolition de cet immeuble est assujettie à la délivrance d'un permis de construire. Ce terrain est situé en zone d'habitation à haute densité (ZHHD).

Le Conseil communal a donné un préavis favorable aux implantations proposées ainsi qu'aux options générales prises en matière d'aménagement, et notamment la continuation de l'allée d'arbres le long de l'avenue des Forges et de celle de Charles-Naine. Pour ce qui concerne les constructions, le respect de la contiguïté sur l'avenue des Forges ainsi que l'implantation libre de l'immeuble nord sur l'avenue Charles-Naine avec retrait des façades par rapport à l'alignement des constructions ont également été préavisés positivement. Ces implantations ont le mérite de garantir un aménagement de qualité en front des deux rues.

Il y a encore les accès aux immeubles qui doivent être définis, notamment l'accès pour les véhicules d'intervention en limite ouest du bien-fonds n° 3000. La Ville aimerait également garantir une liaison piétonne publique, qui existe déjà, reliant l'avenue des Forges à l'avenue Charles-Naine et dont l'assiette et les conditions d'usage seront étudiés en temps utile. Dès que les tracés définitifs seront connus et approuvés par le Conseil communal, ces droits de passage feront naturellement l'objet d'une inscription au Registre foncier.

Si ce projet respecte l'ensemble des prescriptions fixées par les règlements communaux, la Fondation Rencontre La Chaux-de-Fonds sollicite toutefois la constitution d'une limite fictive de gabarit, cette dernière devant obligatoirement faire l'objet d'une inscription au Registre foncier. En effet, afin d'optimiser le concept d'habitat protégé en dédoublant le plan type du bâtiment prévu sur l'avenue des Forges et, de ce fait, tendre à densifier au mieux cette parcelle, la réalisation d'une limite fictive de gabarit est nécessaire. Cette démarche requière la forme authentique. Comme vous pouvez le constater sur l'annexe C, sur laquelle est représenté le projet, cette servitude est située sur le bien-fonds n° 5755 du cadastre des Eplatures, propriété de la Ville.

Une limite fictive de gabarit entraîne une restriction des droits à bâtir pour le fonds servant sur lequel elle s'applique, rendant la zone concernée inconstructible. L'application du gabarit a pour objectif de fixer les distances entre bâtiments de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaire (art. 18 RELCAT). Dans le cas présent, cette emprise représente une surface d'environ 103 m², et l'assiette de cette limite fictive de gabarit ne pèjore que peu le terrain communal et garanti toujours des extensions à futur des bâtiments scolaires existants comme le démontre le plan de l'annexe B.

Au vu de ce qui précède, et surtout en fonction des enjeux d'un tel projet, la surface en question est vraiment infime mais absolument nécessaire pour pouvoir donner suite à ce projet.

Prix

Un prix en versement unique de CHF 41.50 par m² de l'emprise de la limite fictive de gabarit a été déterminé en fonction des rapports du 29 mars 2006 et du 2 juin 2009 acceptés par le Conseil général. Ces deux requêtes concernaient également l'octroi d'une limite fictive de gabarit pour la réalisation d'un projet d'extension d'une construction industrielle et pour la transformation d'un garage et l'ajout d'un couvert à voitures. Ces servitudes avaient été octroyées à deux entreprises de la place, soit Montremo SA à la rue des Electricités 38 et à ANTOPI SA rue de Jérusalem 9. Le prix fixé au m² pour le présent rapport a été indexé à l'IPC et il n'y a pas d'augmentation par rapport au prix fixé en 2009.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

Rien de particulier

Conséquences sur les finances de la Ville

Le résultat de cette transaction sera comptabilisé en augmentation de la fortune nette.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune

Collaboration intercommunale

Aucune

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence au niveau environnemental, outre l'application du principe de densification nécessaire à une urbanisation moderne et cohérente.

b) Aspect social

Le projet d'appartements protégés va permettre de répondre à une demande croissante pour ce type d'appartements.

c) Aspect économique

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence au niveau économique, si ce n'est la mise à disposition, sur le marché, d'appartements pour lesquels la demande est croissante (Cf. ci-dessus).

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président:

Pierre-André Monnard

Le chancelier:

Thibault Castioni

Annexes (1 ex. A4 à tous les membres du Conseil général):

- Annexe A, Situation générale
- Annexe B, Situation cadastrale
- Annexe C, Situation cadastrale avec projet de construction

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 grever le bien-fonds n° 5755 du cadastre des Eplatures, propriété communale, d'une servitude de limite fictive de gabarit au profit du bien-fonds n° 3000 du même cadastre, propriété de la Fondation Rencontre La Chaux-de-Fonds, contre le paiement d'un montant de CHF 41.50/m² pour une surface d'environ 103 m² qui fait l'objet de la servitude.

Article 2.- Le Conseil communal déterminera les autres modalités de la servitude, notamment son assiette précise, qui fera l'objet d'une mention au Registre foncier et est autorisé à constituer toutes servitudes nécessaires sur les terrains concernés.

Article 3.- Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de notaire, d'inscription au Registre foncier etc., sont à la charge de la Fondation Rencontre La Chaux-de-Fonds.

Article 4.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière.

Article 5.- Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire, le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
La présidente Le secrétaire
Sarah Blum Shaip Imeri