



## **VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

à l'appui de l'approbation du plan spécial Garage Bonny, situé entre les rues du Collège et de la Ronde, et à l'appui de la vente et de l'acquisition de parties de terrain sur le même lieu

(du 7 mars 2005)

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

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

En août 2003, le Conseil communal a été saisi d'une demande d'agrandissement du garage appartenant à la Société MAURICE BONNY SA, à la rue du Collège 24. Ce secteur de la ville est situé en zone mixte, pour laquelle l'article 163 du règlement d'aménagement prescrit qu'un plan de quartier est exigé pour toute surface de plus de 3'000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, indépendamment des limites de parcelles. Cependant, selon la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), les plans de quartier doivent être parfaitement conformes au règlement d'aménagement communal, ce qui n'était pas le cas du projet proposé. Le Conseil communal a estimé que le maintien du garage sur son site actuel était souhaitable, celui-ci étant situé à une entrée de ville, dans un secteur mixte où la gêne éventuelle liée à ses activités est supportable compte tenu des affectations voisines. Il a donc accepté l'ouverture d'une procédure de plan spécial, pour répondre à la fois aux exigences de planification urbaine et aux besoins du garage de la Société MAURICE BONNY SA.

Cette société est l'agence principale d'une grande marque automobile et emploie vingt-cinq personnes. Pour garder sa qualification en « classe A », l'entreprise doit absolument moderniser ses installations.

Afin de permettre à la Société MAURICE BONNY SA de réaliser ses objectifs tout en garantissant aux constructions prévues la meilleure intégration possible au milieu urbain, le cahier des charges suivant a été établi par le Conseil communal :

- Maintien et extension de la surface arborisée en ouest ;
- Plantation d'une rangée d'arbres le long de la rue du Collège ;
- Limitation pour l'entreprise des espaces de stationnement à l'air libre ;
- Qualité architecturale de la nouvelle construction ;
- Amélioration de la qualité architecturale de la construction existante ;
- Végétalisation de la toiture de la nouvelle construction.

Sur la base de ce cahier des charges, la Société MAURICE BONNY SA a mandaté un bureau d'aménagiste pour établir le plan spécial. Le plan spécial englobe l'îlot formé par les rues du Collège, de la Ronde, du Gazomètre, et la rue St-Hubert, ainsi que les espaces publics attenants, soit les biens-fonds du cadastre de La Chaux-de-Fonds no 442, 443, 1'815, 2159, 3'447, 3602, 3'665, 8'923, 8'924, 11'816, 11'817, 14'122, 16'967, ainsi que le DP 509. La surface constructible totale du plan spécial est de 3'473 m<sup>2</sup>, en partie déjà bâtie.

Le plan spécial prévoit le maintien des immeubles situés sur la rue de la Ronde, la possibilité d'une démolition-reconstruction du bâtiment Collège 24 (bien que dans un premier temps il soit prévu de le maintenir) et l'édification d'une nouvelle construction à l'emplacement des immeubles contigus rue du Collège 20a et 22a ainsi que Ronde 27 a et b, récemment démolis en raison de leur vétusté.

Pour permettre l'édification de la nouvelle construction sur toute la profondeur du terrain situé entre les rues du Collège et de la Ronde, il est nécessaire de céder une surface d'environ 320 m<sup>2</sup> provenant du domaine public communal DP 509.

Le plan spécial fixe les règles à bâtir pour la nouvelle construction, définit les espaces verts et prévoit la construction de trottoirs continus sur les rues du Collège et de la Ronde. Il fixe également les règles à bâtir pour les nouvelles constructions, les emplacements du stationnement public et privé et la nature des équipements. Le plan spécial reprend de plus toutes les exigences usuelles en matière d'environnement. La nouvelle construction sera reliée au CAD et utilisera le gaz pour la cabine de peinture.

Le plan spécial établit également les exigences en matière d'aménagements extérieurs, en particulier la conservation des arbres existants et fixe les modalités de conservation des anciennes canalisations traversant les biens-fonds 1815, 11816 et DP 509. Tous les aménagements extérieurs prévus dans le plan spécial seront à la charge de la Société MAURICE BONNY SA, la ville se chargeant ensuite de l'entretien des surfaces végétalisées puisque celles-ci sont situées à l'intérieur des alignements existants.

Pour permettre l'édification de la construction prévue dans le périmètre 1, un échange de terrain entre la commune et la Société MAURICE BONNY SA est nécessaire. La Commune vend environ 320 m<sup>2</sup> à détacher du DP 509, au prix de CHF 80.-/m<sup>2</sup>, soit un montant total de CHF 25'600.-. Ce prix est conforme au montant usuel pratiqué jusqu'ici pour du terrain à usage industriel et artisanal. La Société MAURICE BONNY SA cédera de son côté environ 303 m<sup>2</sup> provenant des biens-fonds 443, 11816 et 11817 représentant les surfaces végétalisées en ouest du nouveau bâtiment prévu, au prix de CHF 15.- le m<sup>2</sup>, soit un montant total de CHF 4'545.-. La transaction dégage ainsi une soule au profit de la commune de CHF 21'055.-. Ces montants sont calculés sur la base de surfaces non cadastrées et sont donc susceptibles de varier quelque peu après la division parcellaire effectuée par le Service des mensurations cadastrales.

Ce plan spécial permettra donc à une entreprise de la place de poursuivre son activité dans un endroit de la ville qui lui est favorable, tout en effectuant l'assainissement du site par la démolition d'immeubles vétustes. Le plan spécial a par ailleurs obtenu l'approbation du Chef du Département de la gestion du territoire (DGT), après que tous les services cantonaux et communaux aient émis leurs remarques.

C'est pourquoi nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, d'adopter les arrêtés ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La Présidente:  
Claudine Stähli-Wolf

Le Chancelier:  
Sylvain Jaquenoud

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

**vu un rapport du Conseil communal du**

**arrête:**

**Arrêté no 1**

**Article premier** - Le plan spécial "Garage Bonny", situé sur les biens-fonds no 442, 443, 1'815, 2159, 3'447, 3602, 3'665, 8'923, 8'924, 11'816, 11'817, 14'122, 16'967, ainsi que le DP 509. du cadastre de La Chaux-de-Fonds et composé des documents suivants:

- Un rapport justificatif
- Un plan d'implantation et plan des coupes,
- Un règlement.

est adopté.

**Art. 2.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

---

**Arrêté no 2**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à la Société MAURICE BONNY SA environ 320 m<sup>2</sup> à détacher du domaine public communal DP 509 du cadastre de La Chaux-de-Fonds au prix de CHF 80.- par m<sup>2</sup>.

**Article 2.-** Sur la surface détachée du DP 509, un droit de réméré d'une durée de trois ans à partir de la signature de l'acte sera annoté au Registre Foncier.

**Article 3.-** Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains vendus de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

**Article 4.-** Tous frais d'actes, de plans, d'extraits du cadastre, de bornage, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

**Article 5.-** Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

**Article 6.-** Le produit de la vente sera affecté aux recettes du compte des investissements.

**Article 7.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

---

### **Arrêté no 3**

**Article premier** - Le Conseil communal est autorisé à acquérir en pleine propriété environ 303 m<sup>2</sup> à détacher des biens-fonds 443, 11'816 et 11'817 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la société MAURICE BONNY SA, au prix de CHF 15.- par m<sup>2</sup>.

**Article 2.** - Le Conseil communal est autorisé à grever le terrain concerné de toutes servitudes nécessaires et signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

**Article 3.** - Les lods et tous les frais d'acte, de plan etc., sont à la charge de la société MAURICE BONNY SA.

**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.