



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

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à un échange de terrain d'environ 24 m<sup>2</sup> à la  
rue de la Croix-Fédérale

(du 17 janvier 2001)

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

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Une demande de permis de construire pour l'aménagement de places de stationnement sur terrain privé a été soumise récemment à la Police du feu et des constructions. Dans le projet, ces places étaient implantées au sud de l'immeuble Croix-Fédérale 8, sur le bien-fonds 13995 du cadastre de la Chaux-de-Fonds, en bordure de la rue du Dr.-Kern (voir annexes 1 et 2).

L'immeuble Croix-Fédérale 8 est constitué d'appartements et de locaux industriels en PPE (bien-fonds 14032/A à 14062/AF). Les copropriétaires du bien-fonds de base désirent offrir aux locataires de ces logements la possibilité d'acquérir une place de parc extérieure, celles-ci se faisant rares aux abords directs de l'immeuble.

Le projet initial prévoyait la création de 6 places le long de la limite sud du terrain, ce qui nécessitait l'abattage d'un bouquet d'arbres et la création d'un talutage assez important au nord des places. De plus, l'emprise des ces places aurait eu un impact considérable sur le jardin de l'immeuble (voir annexe 3).

Le bien-fonds 9527 du cadastre de la Chaux-de-Fonds jouxtant le projet d'aménagement de ces places est propriété de la commune. Pour l'accès aux places de stationnement, le projet aurait donc nécessité l'établissement d'un droit de passage en faveur du bien-fonds 13995 sur la parcelle communale.

Afin de permettre la réalisation de ces places de stationnement, nous avons envisagé un échange de terrain entre le bien-fonds 9527, propriété communale et le bien-fonds 13995. Ce projet permettrait donc de se rapprocher du nombre minimum légal de places de stationnement à réaliser sur fond privé, conformément aux exigences du Règlement d'exécution de la loi cantonale sur les constructions. En effet, actuellement, le nombre de places est nettement inférieur aux besoins limites définis dans ce dernier.

Le bien-fonds communal, d'une surface de 122 m<sup>2</sup> selon le Registre foncier, est grevé d'alignements. Seul un triangle d'une surface d'environ 24 m<sup>2</sup> serait par définition constructible mais trop exigü pour recevoir un quelconque édifice.

L'alignement frappant en grande partie l'article communal touche également l'angle sud-ouest du bien-fonds 13995, formant un autre petit triangle d'environ 8 m<sup>2</sup> (voir annexe 4).

Nous proposons donc d'échanger les 24 m<sup>2</sup> constructibles hors alignement du bien-fonds communal contre les 8 m<sup>2</sup> provenant du bien-fonds 13995 situés dans l'alignement. Le résultat de cet échange donne un solde d'environ 16 m<sup>2</sup> en faveur de la commune. Nous proposons de céder cette surface au prix de Fr. 100.--/m<sup>2</sup>, donnant lieu à une soulte d'un montant d'environ Fr. 1'600.--.

Le prix de 100.--/m<sup>2</sup> se justifie par le fait que le triangle échangé augmentera les droits à bâtir du bien-fonds 13995.

Le solde du bien-fonds 9527 sera versé au domaine public communal, de même que la surface d'échange issue du bien-fonds 13995, située dans l'alignement.

Cette solution présente l'avantage de limiter l'emprise du stationnement sur le jardin et de minimiser l'impact des aménagements (talutages minimums, sauvegarde du bouquet d'arbres, cohérence avec le site) tout en préservant au maximum les espaces verts (voir annexe 5). Les services veilleront par ailleurs à ce que les places de stationnement soient entourées d'une haie.

En conséquence, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de voter le projet d'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 procéder à un échange de terrains d'environ 24 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds 9527 du cadastre de La Chaux-de-Fonds propriété de la commune de La Chaux-de-Fonds contre environ 8 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds 13995 du cadastre de La Chaux-de-Fonds copropriété des bien-fonds 14032/A à 14062/AF. Les environ 8 m<sup>2</sup> et le solde du bien-fonds 9527 seront versés au domaine public communal.

**Article 2.-** La différence de surface, soit environ 16 m<sup>2</sup>, fera l'objet d'une soulte à la charge des copropriétaires du bien-fonds 13995 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, au prix de 100.-- le m<sup>2</sup>.

**Article 3.-** Le Conseil communal fixera dans l'acte authentique les conditions de cet échange et est autorisé à grever les terrains concernés de toutes servitudes nécessitées par cette transaction immobilière.

**Article 4.-** Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, frais de géomètre, etc., sont à la charge des copropriétaires du bien-fonds 13995 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

**Article 5.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique de cet échange immobilier.

**Article 6.-** Le produit de la soulte sera comptabilisé au compte des réalisations d'immeubles.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La Secrétaire:  
C. Stähli-Wolf

Le Président:  
Chs Augsburger

Annexes:     - situation générale (annexe 1)  
                  - situation cadastrale existante (annexe 2)  
                  - projet soumis par la copropriété (annexe 3)  
                  - projet nouvelle division cadastrale (annexe 4)  
                  - aménagement de 6 places de parc selon nouvelle division (annexe 5)