



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la vente d'une partie du bien-fonds 11681 du cadastre de
La Chaux-de-Fonds, parcelle de terrain à bâtir située
dans le quartier de la Sombaille

(du 29 octobre 2008)

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

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Préambule

Le présent rapport propose la vente à des particuliers d'une parcelle communale de terrain à bâtir, située en haut de la rue de Bel-Air, dans l'angle sud de la route menant, en direction ouest, vers Sombaille Jeunesse et au quartier des Alérac.

Concernant cette vente, comme pour celles qui ont déjà été acceptées précédemment par votre Conseil (trois parcelles à Plaisance et une parcelle à Bel Air), il n'y a aucun intérêt particulier pour la Ville à rester propriétaire de ces terrains dans la mesure où leur situation n'est pas en relation avec un quelconque développement d'installations ou de bâtiments publics.

Requête

Désireux de se réunir pour un projet commun d'habitat et ayant déjà effectué, sans succès, un certain nombre de recherches, un groupe de quatre personnes s'est approché du Conseil communal, il y a quelques mois, afin de le solliciter pour l'acquisition de cette parcelle. Ce terrain est affecté dans le PRAC en zone d'habitation à moyenne densité en ordre non contigu.

Soucieux de respecter l'affectation de cette parcelle et de réaliser une construction en adéquation avec la notion d'habitat collectif, caractéristique de la moyenne densité, ces quatre personnes (dont trois employés de la Ville): Anne-Véronique Robert, Céline Mironneau, Nicolas et Chloé Vuilleumier-Saas ont décidé d'élaborer ensemble un projet de construction d'un immeuble en PPE.

Le projet correspond à une demande sans cesse grandissante de logements d'une architecture de qualité et s'inspirant fortement des notions de développement durable, recourant dans la mesure du possible aux énergies renouvelables.

En l'état actuel du projet, l'architecte mandaté pour cette réalisation a retenu les options suivantes : une implantation qui tienne compte du site et des caractéristiques de la parcelle, avec un bâtiment en « L » relativement fermé du côté rues, s'ouvrant très généreusement sur le Sud et l'Ouest pour bénéficier par l'intermédiaire de terrasses extérieures privatives d'un ensoleillement maximum et d'une vue sans obstacle sur les espaces verts environnants.

Le projet prévoit un bâtiment à trois étages plus un niveau d'attiques offrant une grande variété de typologie d'appartements permettant un mélange à la fois social et générationnel de ses futurs habitants.

La forme du terrain (en pointe) implique, pour une implantation la plus favorable possible compte tenu de son orientation et de ses dimensions, une position longitudinale s'appuyant sur l'alignement Est, le long de la rue de Bel-Air avec l'adoption d'une construction étroite et longue. Cette implantation offre un dégagement très intéressant sur le reste de la parcelle et une orientation idéale par rapport à l'ensoleillement des appartements.

Le programme et les options architecturales de ce projet aussi bien au niveau de l'implantation que de la forme valorisent le potentiel de ce terrain et proposent une offre adaptée à la demande immobilière. L'utilisation de la parcelle, bien située pour ce genre d'habitat, est judicieuse. En outre la proximité d'institutions très importantes comme l'hôpital, le home de la Sombaille et Sombaille Jeunesse est un facteur de réussite pour l'attractivité et l'intérêt d'un tel projet.

Proposition du Conseil communal

Actuellement, le bien-fonds en question porte le numéro 11681 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et possède une surface totale de 2'966 m². Au Sud de la parcelle une bande de terrain, entièrement frappée d'alignements et représentant une surface d'environ 481 m² serait extraite de la transaction et conservée par la Ville pour

éventuellement y réaliser, à terme, un cheminement piétonnier entre le quartier des Alérac et le vallon des Combettes.

La surface, objet de la vente, serait donc d'environ 2485 m² à détacher du bien-fonds 11681. Le prix de vente proposé par le Conseil communal est de CHF 250.- le m². Ce prix correspond à celui du terrain acquis par la Caisse de pensions dans une situation comparable à la rue de l'Émancipation. Ce montant tient également compte de la démarche non spéculative des requérants, de la qualité de leur programme et de leur projet ainsi que du fait que ce terrain comprend une surface relativement importante frappée par les alignements péjorant quelque peu sa constructibilité.

Le terrain fait actuellement l'objet d'un bail au bénéfice de Monsieur Julien Robert, agriculteur à La Sombaille. Il s'est déclaré d'accord pour une résiliation anticipée moyennant une compensation financière prise en charge directement par les acheteurs.

Compte tenu de la fonction occupée par les futurs acquéreurs au sein de notre administration, le Conseil communal s'engage à traiter ce dossier conformément aux procédures en vigueur. Un préavis informel a d'ores et déjà été demandé au SAT quant à une éventuelle dérogation de longueur concernant le projet de construction et celui-ci s'avère positif. Les personnes intéressées ont été dessaisies du dossier dans le cadre de leur activité professionnelle de manière à éviter tout conflit d'intérêts. De plus, le responsable du dicastère s'est également désisté au profit de son suppléant.

Conséquences sur les finances

Le résultat de la vente sera comptabilisé à la fortune nette.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune.

Rapprochement et collaborations avec Le Locle

Sans avoir de conséquence directe sur le rapprochement et la collaboration avec Le Locle, ce projet s'inscrit dans la volonté exprimée conjointement entre les deux Cités de valoriser les parcelles constructibles à l'intérieur des périmètres urbains sans avoir recours à une extension des zones à bâtir ; la densification à l'intérieur des limites urbaines est un des éléments qui sera renforcé et développé en commun dans le cadre de la révision de nos plans d'aménagement.

Éléments relatifs au développement durable

La construction projetée tendra à répondre aux critères de développement durable tant au niveau du choix des matériaux que par l'utilisation d'énergies renouvelables ; de plus l'orientation choisie par rapport à l'ensoleillement offre des conditions très favorables pour la qualité de l'habitat et la durabilité de son attractivité.

Conclusion

La valorisation de ce terrain va dans le sens souhaité par le Conseil communal et est en totale adéquation avec la politique générale en matière d'aménagement du territoire qui vise à densifier la zone urbaine avec des projets de qualité. De ce fait, aucun intérêt public ne s'oppose à cette transaction.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal vous propose, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir adopter l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président	La chancelière
Jean-Pierre Veya	Muriel Barrelet

Annexes : 1 situation générale
1 situation cadastrale
1 plan de situation avec les aménagements extérieurs

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 vendre en pleine propriété à Mesdames Anne-Véronique Robert, Céline Mironneau, Chloé Saas Vuilleumier et à Monsieur Nicolas Vuilleumier, au prix de 250.- le m², une parcelle d'environ 2485 m² à détacher du bien-fonds 11681 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la Commune de La Chaux-de-Fonds, pour y construire un immeuble d'appartements en PPE. Les taxes d'équipements seront facturées en sus.

Article 2.-

Le Conseil communal fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

Article 3.- Un droit de réméré d'une durée de 3 ans sera constitué en faveur de la Commune de La Chaux-de-Fonds.

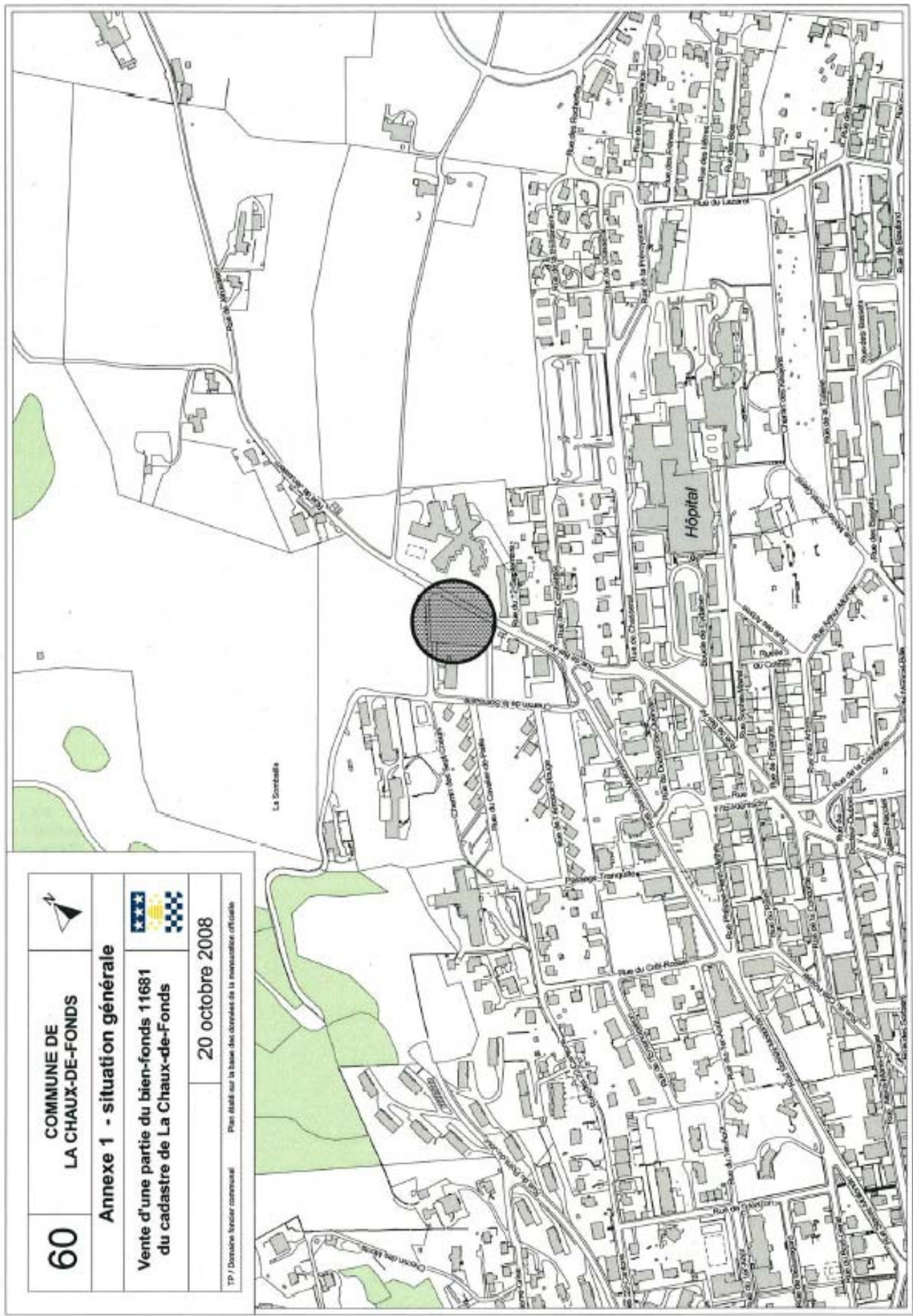
Article 4.- Tous les frais d'acte, de plan, d'extraits de cadastre, d'inscription au Registre foncier, etc. sont à la charge des acquéreurs.

Article 5.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer sur le terrain concerné, toutes servitudes nécessitées par cette transaction immobilière.

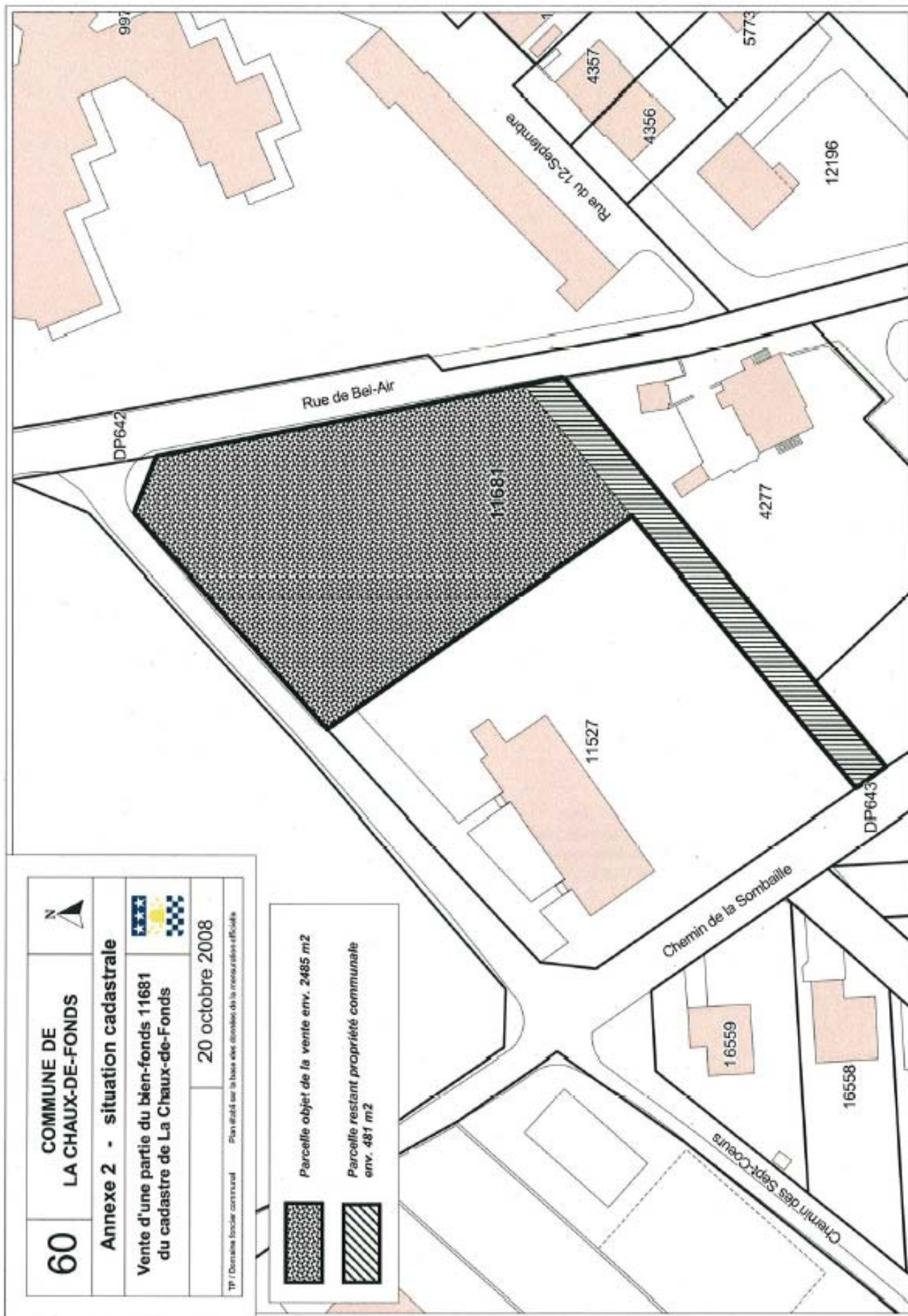
Article 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président:	Le secrétaire:
Philippe Lagger	Cyril Pipoz



60	COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS
Annexe 1 - situation générale	
Vente d'une partie du bien-fonds 11681 du cadastre de La Chaux-de-Fonds	
20 octobre 2008	
TP / Domaine foncier communal Plan établi sur la base des données de la nomenclature officielle	



**La Sombaille - Projet de construction
d'une habitation de 11 appartements en PPE**

**Annexe 3
Aménagements extérieurs**

Rapport succinct:

- Surface parcelle prise en compte: 2485 m²
- Taux d'occupation au sol: 25.05%
- Indice d'utilisation: 0.8
- Indice d'espace vert: 50%



Requérants: Mme Anne-Véronique Robert, Mme Céline Miraness, Mme Chloé Saux, M. Nicolas Vulliamier; Rue Conde-Grieth 17; 2800 La Cluse-de-Fonds

Atelier d'architecture Roberto Binda - Bazarillo 51, 2017 Boudry - Tél: 032041.18.21 - rbinda@bluewin.ch

20 octobre 2008