



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la constitution d'une servitude de limite fictive de gabarit sur le bien-fonds 8711 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété communale, au profit du bien-fonds 9323 du même cadastre

(du 13 mars 2006)

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

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales,
Messieurs les Conseillers généraux,

L'entreprise MONTREMO SA, située à la rue des Electricies 38, a pris la décision, compte tenu de l'important développement de sa production, d'agrandir ses locaux en profitant de la capacité d'extension qu'offre sa parcelle. Un dossier de permis de construire nous a été soumis proposant la construction de 2 extensions en Est et en Ouest en contiguïté du bâtiment existant. La réglementation en vigueur dans ce secteur nécessite, pour délivrer le permis de construire, l'octroi d'une dérogation de longueur, ce que notre Conseil a décidé d'accepter.

Lors de la mise à l'enquête publique du projet, un certain nombre de voisins, en particulier les résidents des maisons familiales situées au Nord de la rue des Electricies, se sont opposés au projet en refusant l'acceptation de cette dérogation. Malgré une séance de conciliation organisée dans les locaux de l'entreprise, les oppositions ont été maintenues.

Afin de répondre à ses besoins urgents d'extensions, l'entreprise a décidé de représenter un projet sans dérogation de longueur en acceptant un concept moins favorable pour la rationalisation de sa production. Ce

nouveau projet prévoit la construction des deux extensions de manière disjointe de la construction existante. La conséquence de cette nouvelle planification est de repousser en Est et en Ouest les limites extérieures de ces nouvelles constructions. Si, du côté Est, le projet et ses gabarits sont parfaitement contenus dans le périmètre de la parcelle, ce n'est pas le cas du côté Ouest, en direction de la zone de service du Bois du Petit Château où un dépassement de gabarit d'environ 3 mètres de largeur (dans sa partie la plus large) sur une longueur d'environ 10 mètres empiète sur la parcelle communale, bien-fonds 8711 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. En effet, afin de respecter les gabarits entre le bâtiment existant et l'extension Ouest, cette dernière, d'une hauteur de moins de 9 mètres, doit être implantée à proximité immédiate de la limite séparant le terrain de MONTREMO SA du terrain communal impliquant ainsi un forjet de gabarit. Ce dépassement n'a aucune conséquence sur les évolutions possibles des installations du parc.

Conformément aux décisions qui avaient été prises par votre Conseil dans le cadre du PRAC sur l'intérêt de maintenir à l'intérieur du tissu urbain les structures industrielles et artisanales existantes, nous pensons qu'il est important d'offrir à cette entreprise les possibilités de développement dont elle a besoin sur son site.

Ce projet a été approuvé, sur le principe, par la Commission d'urbanisme et par les services communaux. Il présente des qualités architecturales satisfaisantes et respecte au mieux, grâce à la séparation entre la construction existante et les nouvelles extensions, les qualités esthétiques remarquables du bâtiment industriel actuel.

Si ce projet respecte l'ensemble des prescriptions fixées par les règlements communaux, il implique, comme cela a été décrit plus haut, la constitution d'une limite fictive de gabarit sur le bien-fonds 8711 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la Commune.

Une limite fictive de gabarit entraîne une restriction des droits à bâtir pour le fonds sur lequel elle s'applique. En effet, si une construction nouvelle devait être prévue sur ce fonds, elle devrait être éloignée de la limite Est de la parcelle proportionnellement à la limite fictive constituée. L'occupation au sol de cette hypothétique construction ainsi que la surface utile de planchers ne seraient en revanche pas diminuées.

Conséquences sur les finances

Le montant de l'indemnité fixée pour l'octroi de ce droit se monte à CHF 40.-/m² et viendra en recettes du compte de fonctionnement de l'exercice 2006. La surface concernée est d'environ 26 m². A l'heure de l'édition du présent rapport, la surface exacte n'a pas été mesurée faute de plans définitifs du projet à ce stade. Le prix fixé n'est pas celui du

terrain constructible compte tenu du fait que la limite fictive ne donne pas au bénéficiaire le droit d'ériger une construction sur la surface gagnée, mais seulement de rapprocher sa construction de la limite séparant les deux biens-fonds. Aucune autre conséquence financière n'est à signaler à ce jour, si ce ne sont celles (consommation, sous-traitance, salaires versés, fiscalité, etc.) liées au maintien et au développement de l'entreprise dans notre Ville.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune.

Rapprochement et collaborations avec Le Locle

Néant.

Éléments relatifs au développement durable

L'agrandissement de cette entreprise sur son site contribue à l'essor économique de la Ville souhaité par le Conseil communal, tout en contribuant à la mixité des fonctions (habitat, activités économiques, infrastructures collectives, etc.) au sein du tissu urbain. Enfin, le droit accordé à l'entreprise pour permettre ce développement ne prétérite en rien un éventuel développement futur du Parc voisin.

Il s'inscrit donc parfaitement dans les principes du développement durable.

C'est pourquoi, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, nous vous proposons d'accepter l'arrêté annexé.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:
Didier Berberat

Le Chancelier:
Sylvain Jaquenoud

Annexes : Plan de situation cadastrale des biens-fonds 9323 et 8711/60
Plan Projet Montremo

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 grever le bien-fonds 8711 du cadastre de la Chaux-de-Fonds, propriété communale, d'une servitude de limite fictive de gabarit au profit du bien-fonds 9323 du même cadastre, propriété de MONTREMO SA, contre paiement d'un montant de CHF 40.-/m² de la surface qui fait l'objet de la servitude.

Article 2.- Le Conseil communal déterminera les autres modalités de la servitude qui fera l'objet d'une mention au Registre foncier.

Article 3.- Tous les frais d'actes, de plan, d'inscription au Registre foncier, etc., seront à la charge de MONTREMO SA.

Article 4.- Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat.

Article 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

La Chaux-de-Fonds le 29 mars 2006

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Président:
Laurent Iff

Le Secrétaire:
Jean-Marc Feller