



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui de la constitution d'un droit de superficie
à la Recorne

(du 14 août 2002)

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

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Dans sa séance du 31 octobre 2000, votre Conseil acceptait la constitution d'un nouveau droit de superficie à la Recorne sur le bien-fonds 3972 du cadastre des Eplatures (nouveau 5919). Les projets de construction de maisons mitoyennes ont été prévus en 2 étapes. La première étape est presque achevée et les 8 unités d'habitation construites ont trouvé preneur.

Messieurs G.Haefeli, architecte et L.Vuillemin, gérant, souhaitent mettre en œuvre la deuxième étape sur la partie Nord de la parcelle en réalisant 3 groupes de 2 maisons mitoyennes. Le projet a été développé en accord et avec l'appui du service d'urbanisme. Lors du développement du projet, il a été très vite constaté que la construction des garages nécessaires, entre ces habitations, allait à l'encontre d'une volonté urbanistique consistant à maintenir des percées entre les bâtiments en direction de la vallée. En effet une des qualités esthétique et urbaine de ce quartier est liée aux dégagements existants entre les groupes de maisons. Afin de conserver ce principe, il a été proposé de réaliser ces garages sous la forme d'un garage collectif sur la parcelle voisine en Ouest, sur le bien-fonds 5645 du cadastre des Eplatures.

C'est cette parcelle qui fait l'objet de cette nouvelle demande de constitution de droit de superficie.

Ce terrain, de forme triangulaire, situé le long de la partie montante de la rue du Chapeau-Râblé, se prête bien, grâce à sa pente naturelle, à la réalisation d'un garage collectif intégré au terrain. Afin d'en utiliser la toiture d'une manière rationnelle et opportune, il sera surmonté d'une unité d'habitation. Cette dernière possèdera un seul niveau et bénéficiera d'une situation et d'un dégagement assez exceptionnel. Le style architectural de cette construction mixte garage-habitation sera identique à celui du quartier et s'harmonisera ainsi parfaitement à celui-ci. Le principe d'un garage collectif permettra, en outre, de conserver entièrement en jardin les dégagements Sud des futurs 3 groupes de maisons mitoyennes.

Le garage collectif abritera 8 places de stationnement ; par ailleurs 2 groupes de 3 places extérieures seront réalisés entre les maisons mitoyennes, donc au total 14 places répondant ainsi réglementairement aux besoins des 7 logements futurs.

Afin de permettre la construction de ce garage collectif et de son unité d'habitation, nous vous demandons de céder le bien-fonds 5645 du cadastre des Eplatures selon le principe de la rente superficielle ou du versement unique. La surface de 552 m² sera cédée au prix de Fr. 8.-/m²/année ou de Fr. 157.50/m². A ce prix viendront s'ajouter, comme lors de la précédente cession, des contributions d'équipement à hauteur de Fr. 9.70/m² pour la mise à disposition des réseaux d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que pour les passages à piéton et les collecteurs et de Fr. 22.30/m² pour les routes et les trottoirs. Les équipements privés seront facturés conformément au règlement concernant l'équipement des terrains constructibles du 26 octobre 1998. Pour le chauffage à distance, une contribution de Fr. 2750.- sera demandée pour l'unité d'habitation.

Ce nouveau droit de superficie fait partie intégrante de la deuxième étape des constructions prévues dans ce secteur. C'est la raison pour laquelle les conditions de vente (prix et échéance du droit de superficie, montant et indexation des contributions d'équipement) sont les mêmes que celles décidées sur le bien-fonds 5919 (objet du précédent rapport).

A cet aspect de complément de l'étape acceptée par votre autorité le 31 octobre 2000, s'est ajouté le fait que Messieurs Haefeli et Vuillemin souhaitaient pouvoir la réaliser dès cet automne, raisons pour lesquelles le présent rapport n'a pu être soumis à la Commission des Travaux publics, le dossier ayant dû être traité durant la période des vacances.

En conséquence, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs de voter l'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 constituer un droit de superficie d'une durée de 90 (nonante) ans sur le bien-fonds 5645 du cadastre des Eplatures d'une surface de 552 m² selon une rente superficielle indexée à l'IPC au prix de Fr. 8.- le m² par année ou d'un versement unique de Fr. 157.50 par m², en faveur de la société simple représentée par MM. Haefeli et Vuillemin. L'indice de référence sera celui du mois au cours duquel les actes seront passés.

Art. 2.- La bénéficiaire de ce droit de superficie est autorisée à le diviser aux mêmes conditions au profit des futurs acquéreurs des places de stationnement et de l'habitation.

Art. 3.- La contribution aux frais d'équipement et d'aménagement, indexée à l'IPC (indice de référence août 2000) est déterminée comme suit :

- a) Contribution N°1 pour passages à piétons, collecteur et l'équipement des réseaux principaux d'égouts, d'eau, de gaz et d'électricité : Fr. 9.70 par m² de terrain.
- b) Contribution N°2 pour routes et trottoirs : Fr. 22.30 par m² de terrain.
- c) Contribution N°3 pour chauffage à distance : Fr. 2750.- pour l'unité d'habitation.

Art. 4.- Tous frais d'actes, d'extraits de cadastres, de bornage etc... sont à la charge des acquéreurs.

Art. 5.- Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier et est autorisé à constituer toutes servitudes sur le terrain concerné nécessitées par cette transaction immobilière.

Art. 6.- Le produit de cette transaction immobilière sera comptabilisé au compte des investissements (immobilisations).

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:
Chs Augsburger

La Secrétaire:
C. Stähli-Wolf

Annexes: - situation générale (annexe 1)
- situation cadastrale (annexe 2)