



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**relatif à la constitution d'une servitude de limite fictive de gabarit sur le bien-fonds n° 18393 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété communale, au profit du bien-fonds n° 17963 du même cadastre, propriété de Montremo SA**

(du 5 mars 2014)

## au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### Préambule

Le 29 mars 2006, le Conseil général acceptait, par 32 voix sans opposition, un rapport présenté par le Conseil communal relatif à la constitution d'une limite fictive de gabarit pour la réalisation d'un projet d'extension de l'entreprise MONTREMO SA, construction industrielle située à la rue des Electricites 38. Cette servitude, d'une surface de 25 m<sup>2</sup>, a été inscrite au Registre foncier sur le bien-fonds voisin, n°18393 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété communale, soit sur une zone réservée aux accès au Bois du Petit-Château et où sont situées des bennes à déchets dont une est semi-enterrée (voir annexe C). La parcelle communale concernée est située en zone de verdure (ZV).

## **Projet de construction**

L'entreprise MONTREMO SA envisage de réaliser un nouvel agrandissement des ailes est et ouest de sa construction industrielle et un permis de construire a été délivré à cet effet le 7 août 2012 (concerne les éléments hachurés sur l'annexe C). Depuis, le règlement communal sur les constructions a été modifié et le taux d'occupation maximal au sol est passé de 30 % à 35 %. Cette nouvelle réglementation permet donc une augmentation de la surface construite au sol.

L'entreprise MONTREMO SA étant en pleine expansion, la création de surfaces d'exploitation supplémentaires est indispensable pour le développement futur de ses activités.

Dès lors, l'entreprise MONTREMO SA, par l'intermédiaire de son architecte, s'est approchée du Conseil communal pour solliciter un nouveau permis de construction car elle souhaite procéder à une extension supplémentaire de l'aile ouest du bâtiment. Cet agrandissement consiste à déplacer parallèlement, de 2.25 m, la façade sud de l'aile ouest de la construction sanctionnée le 7 août 2012 (voir annexe C).

Cette nouvelle intention tient compte d'une volonté de conserver au mieux la simplicité volumétrique et la symétrie à cet ensemble dont le bâtiment original est recensé comme "remarquable" au Plan de site. Pour ce faire, et ainsi éviter tout décroché disgracieux ou toute perturbation inutile du volume, l'implantation de cet agrandissement génère la constitution d'une limite fictive de gabarit; cette dernière devant obligatoirement faire l'objet d'une inscription au Registre foncier. Comme vous pouvez le constater, également sur l'annexe C, cette servitude est située sur le bien-fonds n° 18393 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la Ville sur la zone de service du Bois du Petit-Château, tout comme la limite fictive de gabarit déjà accordée par le Conseil général en 2006.

Pour rappel, une limite fictive de gabarit entraîne une restriction des droits à bâtir pour le fonds servant sur lequel elle s'applique, rendant la zone concernée inconstructible. L'application du gabarit a pour objectif de fixer les distances entre bâtiments de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaire (art. 18 RELCAT). Dans le cas présent, cette emprise représente une surface d'environ 17 m<sup>2</sup> et l'assiette de cette limite fictive de gabarit ne prétérte que très peu le terrain communal concerné.

Le Conseil communal a donné un préavis favorable à la nouvelle implantation proposée ainsi que pour la constitution de la limite fictive de gabarit que le projet de construction exige. La démarche foncière est bien

évidemment de répondre aux besoins urgents pour l'extension de l'entreprise MONTREMO SA, tout en ayant la garantie de ne pas prêter le développement futur du Parc Zoologique du Bois du Petit-Château dont l'attrait n'est plus à prouver.

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. Le taux d'occupation au sol étant à son maximum avec ce projet, le Conseil communal ne souhaite plus, à l'avenir, d'autre développement sur ce bien-fonds afin de ne pas péjorer davantage cet ensemble et conserver aux espaces extérieurs une cohérence avec le site environnant bâti et non bâti.

Au vu de ce qui précède, et surtout en fonction des enjeux d'un tel projet, la surface en question est vraiment infime mais absolument nécessaire pour pouvoir donner suite à ce projet.

### **Prix**

Un prix en versement unique de CHF 41.50 par m<sup>2</sup> de l'emprise de la limite fictive de gabarit a été déterminé en fonction du dernier rapport relatif à l'octroi d'une limite fictive de gabarit au profit de la Fondation Rencontre La Chaux-de-Fonds, accepté par le Conseil général le 3 février 2014.

### **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation**

Rien de particulier

### **Conséquences sur les finances de la Ville**

Le résultat de cette transaction sera comptabilisé en augmentation de la fortune nette.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Aucune

### **Collaboration intercommunale**

Aucune

## **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 des tissus urbains. Enfin, le droit accordé à l'entreprise pour permettre son expansion ne préjuge en rien un éventuel développement futur du parc zoologique voisin.

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

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président:	Le chancelier:
Pierre-André Monnard	Thibault Castioni

**Annexes** : (A4 pour chaque conseiller général)

- Annexe A, Situation générale
- Annexe B, Situation cadastrale
- Annexe C, Situation cadastrale avec projet de construction

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

Vu un rapport du Conseil communal  
Vu le Règlement général de la Commune de  
La Chaux-de-Fonds du 28 septembre 1994

arrête :

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à grever le bien-fonds n° 18393 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété communale, d'une servitude de limite fictive de gabarit au profit du bien-fonds n° 17963 du même cadastre, propriété de MONTREMO SA, contre le paiement d'un montant de CHF 41.50/m<sup>2</sup> pour une surface d'environ 17 m<sup>2</sup> qui fait l'objet de la servitude.

**Article 2.-** Le Conseil communal déterminera les autres modalités de la servitude, notamment son assiette précise, qui fera l'objet d'une mention au Registre foncier et est autorisé à constituer toutes servitudes nécessaires sur les terrains concernés.

**Article 3.-** Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de notaire, d'inscription au Registre foncier etc., sont à la charge de MONTREMO SA.

**Article 4.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière.

**Article 5.-** Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
La présidente                      Le secrétaire  
Sarah Blum                              Shaip Imeri





