



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à l'information sur les modifications mineures du règlement du Plan spécial Le Corbusier et à l'octroi d'une première demande de crédit de CHF 10'306'300.- pour l'équipement du Plan spécial Le Corbusier

(du 2 avril 2008)

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

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

Historique

Le 25 septembre 2007, le Conseil général a adopté le plan spécial « Le Corbusier ». Pour rappel, ce plan spécial concerne le secteur de la Gare aux marchandises qui est actuellement une friche ferroviaire en plein centre-ville. D'une largeur d'environ 70m, il s'étire sur environ 700m parallèlement à l'Avenue Léopold-Robert, entre la place de la gare à l'Est et le centre commercial « les Entilles » à l'Ouest. Il est limité au Nord par l'arrière front des immeubles bâtis le long de l'Avenue Léopold-Robert et au Sud par les voies ferroviaires.

Objets soumis au Conseil général

Le présent rapport vise deux points :

- Information au Conseil général sur la procédure de planification et notamment sur deux modifications mineures du règlement du plan spécial.
- Octroi d'un premier crédit pour l'équipement du site.

Modifications mineures du règlement du plan spécial

Le plan spécial a été adopté par le Conseil général le 25 septembre 2007. Sa mise à l'enquête publique a été faite du 16 novembre au 17 décembre 2007. Deux oppositions ont été formulées. La première concernait la restitution de places de parc perdues par le projet du plan spécial. La deuxième opposition concernait une entreprise qui est locataire dans le périmètre du plan spécial et qui n'a pas encore trouvé de site de remplacement. La Ville et les CFF ont proposé deux autres emplacements à cette entreprise mais celle-ci ne les a pas retenus, les ayant jugés insatisfaisants. Une séance de conciliation a eu lieu le 19 février 2008. Le service d'urbanisme a réétudié d'autres sites de réimplantation à cette entreprise suite à la définition précise de critères de localisation. Le Conseil communal s'est donné le délai à fin avril 2008 pour tenter de trouver une solution transactionnelle. Les deux oppositions formulées l'ont été dans le souci de placer les opposants en situation de sauvegarder leurs intérêts et de négocier avec les CFF et la Ville, mais aucune ne remet en cause ni les orientations retenues pour le projet ni les éléments de sa concrétisation.

Lors de la séance du 25 septembre 2007, le Conseil communal a évoqué le fait que le service cantonal de la protection de l'environnement (SCPE) avait rendu très tardivement son préavis (courriel reçu le 24 septembre 2007), notamment sur l'étude d'impact sur l'environnement. Le SCPE avait délivré un préavis positif mais qui n'était pas définitif. En effet, des éléments mineurs devaient encore être examinés mais ceux-ci ne devaient pas remettre en question les aspects environnementaux du projet.

Le 4 octobre 2007, le SCPE a confirmé les propos de son courriel du 24 septembre 2007, en faisant des demandes supplémentaires. Après plusieurs séances et échanges de courriers, le Conseil communal a accepté les modifications demandées par le SCPE. Elles concernent les problématiques des sites pollués et des rayonnements non ionisants.

Le règlement adopté par le Conseil général le 25 septembre 2007 prévoyait un article sur les sites pollués. Le SCPE a demandé des modifications sur son contenu car le cadastre et les procédures liées aux sites pollués sont gérés de façon autonome par l'office fédéral de l'environnement pour le périmètre ferroviaire et le service cantonal de la protection de l'environnement sur les autres surfaces.

Les **modifications pour l'art. 2.4** sont les suivantes :

~~1 Pour les parcelles, n'ayant pas fait l'objet d'une investigation dans le cadre de la procédure de l'Office fédéral des Transports (OFT), figurant sur le cadastre cantonal des sites pollués (CANEPO) et nécessitant une investigation au sens de l'article 7 de l'Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites) du 26 août 1998, celle-ci doit être réalisée par un bureau spécialisé avant toute planification ultérieure, dépôt de~~

demande de permis de construire ou dans le délai déterminé, puis transmis au Service cantonal de la protection de l'environnement.

- ~~2~~ Pour ~~ces mêmes~~ les parcelles hors juridiction fédérale, une demande préalable est obligatoire pour tous les permis de construire situés sur un site à surveiller ou à assainir au sens de l'OSites.

Le règlement adopté par le Conseil général ne prévoyait aucun article sur la problématique du rayonnement non ionisant. Dans son préavis du 4 octobre 2007, le SCPE a demandé l'introduction d'un nouvel article dont la teneur est la suivante :

Nouvel article 2.6 Contrôle des rayonnements non ionisants

- 1 Des mesures des rayonnements non ionisants, pour établir un état de la situation actuelle des immissions électromagnétiques, sont à effectuer avant le dépôt des demandes de permis de construire. Les résultats doivent être adressés au Service cantonal de la protection de l'environnement.*
- 2 Des mesures de contrôle des rayonnements non ionisants sont à réaliser lors de la réalisation de chaque îlot (périmètre d'évolution des constructions) dans les lieux à usage sensible. Ces mesures devront être en accord avec les valeurs limites des installations (VL-Inst) de l'Ordonnance sur le rayonnement non ionisant (ORNI) dans les lieux à usage sensible. En cas de dépassement, des mesures constructives devront être prises pour respecter ces valeurs limites.*

Procédure

D'entente avec le Service de l'aménagement du territoire (SAT), il a été admis de poursuivre la procédure de légalisation du plan en application de l'art. 95, alinéa 2 LCAT (modification mineure): « *le Conseil communal modifie le plan sans nouvelle mise à l'enquête et en informe le Conseil général* ».

Les modifications ont été acceptées par le Département de la gestion du territoire le 19 février 2008.

Convention

Comme annoncé dans le rapport du 25 septembre 2007, lors de l'adoption du plan spécial Le Corbusier, une convention était en cours de finalisation avec les CFF afin de déterminer la responsabilité et la répartition des différents investissements nécessaires à la mise en oeuvre du plan spécial ainsi que les charges inhérentes à ceux-ci.

Afin de comprendre la demande de crédit d'équipement, le projet de convention est annexé au rapport et expliqué ci-après. Comme mentionné dans l'art. 2 de la convention annexée, le but de cette dernière est de régler les modalités de coordination et d'engagement entre les parties, afin de pouvoir assurer la réalisation du projet d'urbanisme projeté.

Elle règle notamment :

- la réalisation et la prise en charge des coûts des équipements d'infrastructure (la préparation, les aménagements provisoires et les aménagements définitifs vont engendrer des coûts d'équipement estimés à CHF 21'834'700.-),
- la réalisation et la prise en charge des coûts d'aménagement,
- la prise en charge des coûts liés aux mesures à prendre pour la préparation du terrain (démolition, dépollution etc.),
- les principes de cession des lots appartenant aux CFF à la Ville ou à des tiers.

Le projet de convention amène les commentaires suivants :

L'art. 6 de la convention indique les terrains qui seront versés gratuitement au **domaine public**. Il s'agit de la rue verte, le square de la gare, le parc urbain à l'Ouest du Grand-Pont, la passerelle, l'escalier sous le Grand-Pont et le parvis du périmètre A.

La **préparation des terrains**, à savoir démontage des voies existantes, démolition des bâtiments CFF, déplacement des activités ferroviaires et dépollution du site, sera entièrement à charge des CFF (art. 7).

Les coûts d'équipement et leur répartition sont expliqués dans l'art. 8 de la convention.

La **passerelle**, qui permettra de relier le square de la Gare au Sud des voies de chemins de fer sera financée à 90 % par la Ville. Des discussions sont en cours avec les CFF pour le passage inférieur de la gare. La Ville a demandé que les travaux de rénovation effectués en 2006 soient repris ; même en acceptant qu'ils soient « minimalistes », ils sont totalement insatisfaisants tant du point de vue esthétique que technique. Les ascenseurs, au bout du passage inférieur, pourraient être fermés après la construction de la passerelle. En effet, les ascenseurs sont à charge de la Ville et les CFF ne souhaitent pas en reprendre l'exploitation. Les frais de fonctionnement sont importants. Le cahier des charges de la construction de la passerelle comprendra l'étude de la desserte directe des quais depuis la passerelle afin de permettre une liaison directe avec les quartiers au Sud des voies et l'accès devra être garanti pour les cycles, chaises roulantes et poussettes.

Les **rues de desserte** resteront privées, et seront de ce fait entretenues par les propriétaires respectifs (art. 11).

Réservation des périmètres A et B : la ville souhaite se réserver les périmètres A et B (art. 12). Ceux-ci sont très stratégiques, puisque situés à proximité immédiate de la gare. En outre, si la Ville en devient propriétaire, elle disposera d'atouts supplémentaires pour assurer la mise en œuvre du plan spécial, en particulier la préparation du terrain par les CFF. Enfin, en acquérant une partie des parcelles concernées, la Ville se mettra en situation de valoriser l'investissement consenti pour

l'équipement du terrain, investissement qui ne pourra sinon être que partiellement récupéré par la facturation des taxes. Le Conseil communal pense dès lors qu'il est important de garder un droit d'emption d'une année sur ces 2 périmètres. La négociation en cours porte sur un prix de l'ordre de CHF 300.-/m² de terrain constructible. A titre comparatif, des terrains en Suisse romande, dans une même situation, se négocient entre CHF 400.- et CHF 1'200.-/m². Si la décision est prise d'acquérir les périmètres A (environ 2'000 m² de terrain constructible) et B (environ 4'630 m² de terrain constructible), elle donnera lieu le moment venu à un arrêté spécifique du Conseil général.

Participation des propriétaires aux mesures pour limiter le trafic : le plan spécial, et notamment le rapport d'impact sur l'environnement, ont limité le trafic à 4'700 mouvements véhicules par jour, ceci afin de respecter les ordonnances sur la protection de l'air et contre le bruit. En cas de dépassement significatif, la convention (art. 14) permet à la Ville de demander aux propriétaires fonciers concernés par cette génération de trafic supplémentaire de participer aux mesures visant à faire respecter ce nombre de 4'700.

Activités CFF : les CFF vont déplacer en deux étapes les activités Cargo qui se situent actuellement au niveau de la gare aux Marchandises (art. 15). En première étape, elles seront déplacées à l'Est du Grand-Pont et en 2^{ème} étape, lors de la valorisation des secteurs E et F, sur un site à l'extérieur du périmètre du plan spécial, probablement au Sud des voies.

Equipement de l'ensemble du site

Les CFF étant propriétaires de la majorité des terrains et étant promoteurs du terrain, il leur revient de préparer les terrains pour permettre de les équiper. Cette préparation consiste en l'arrachage de voies existantes, la démolition de voies et de bâtiments, le déplacement d'activités ferroviaires à l'Ouest du Grand-Pont, la dépollution du site et finalement l'achat de parcelles de tiers. L'ensemble de ces frais, estimé à CHF 6'100'000.-, est à la charge des CFF qui ont également assuré l'ensemble des frais d'élaboration du plan spécial (organisation du concours et mandats d'études).

Les aménagements provisoires, à savoir le dégrappage et le préverdissement des terrains, sont également à charge du promoteur du projet.

Des réseaux d'équipements existent en partie sur le site du plan spécial. Dans le cadre du plan spécial, il s'agit de les compléter, de les déplacer et/ou d'en créer de nouveaux en fonction des besoins.

- Un collecteur unitaire existe au Nord du périmètre du plan spécial. Le projet d'un exutoire pour récolter les eaux claires est en cours d'élaboration dans le secteur du Grand-Pont et permet d'envisager ainsi la récolte séparée des eaux claires et des eaux usées dans le périmètre du plan spécial.

- Aucune conduite de chauffage à distance n'est présente sur le site.
- Les conduites de gaz à haute pression se trouvent au Nord du périmètre.
- Une conduite d'adduction en eau se trouve au milieu du quartier et peut être déplacée.
- De nouvelles infrastructures d'électricité doivent être créées.

Le règlement communal concernant l'équipement des terrains constructibles et le plan d'équipement du PS Le Corbusier ont déterminé la clé de répartition pour l'équipement du quartier. Ce dernier est considéré comme équipé. La convention, et notamment le tableau de répartition annexé, montrent le principe de répartition. Les coûts à charge de la Ville sont les suivants :

Objet	Type d'équipement	Type de participation	PART COMMUNALE		
Démontage LC CFF			0%	CHF	-
Démolition voies, LC, bâtiments			0%	CHF	-
Dépollution			0%	CHF	-
Déplacement act. Cargo CFF			0%	CHF	-
Déplacement act. CJ/TRN			0%	CHF	-
Rachat 1'336 m2 tiers à 50.-			0%	CHF	-
Dégrappage			0%	CHF	-
Préverdissement			0%	CHF	-
Rue verte (tout compris)	base	taxe de l'eau et invest.	100%	CHF	3'910'000
Rues de desserte	détail	invest.	0%	CHF	-
Distribution locale d'eau	détail	taxe de l'eau	100%	CHF	315000
Déplacement conduite eau potable DN400	<i>convention au profit des CFF</i>	taxe de l'eau	100%	CHF	220'000
Collecteur principal eaux claires	base	taxe de l'eau	100%	CHF	2'197'200
Collecteurs secondaires eaux claires	base		100%	CHF	783'400
Détournement conduites EU	base	taxe épuration	100%	CHF	990'700
Réseau chauffage/distance	base/détail	taxe	0%	CHF	-
Chaufferie îlot C	détail	taxe	0%	CHF	-
Réseau gaz	base	taxe	0%	CHF	-
Réseau gaz	détail	taxe	0%	CHF	-
Electricité	base	taxe	0%	CHF	-
Station transfo îlot C	base	constr. local	0%	CHF	-
Eclairage public*	base/détail		0%	CHF	-
Réseau télécommunications	base/détail	taxe	0%	CHF	-
Réseau télé-réseau	base/détail	taxe	0%	CHF	-
Parvis bâtiment A	base	invest.	100%	CHF	94'500
Square de la gare	base	invest.	100%	CHF	601'500

Parc urbain à l'ouest du Grand-Pont	base	invest.	100%	CHF	110'400
Frange paysagère Sud	base/détail	invest.	0%	CHF	-
Déchetterie	détail	invest.	100%	CHF	50'000
Escalier Grand-Pont	équip. urbain	invest.	100%	CHF	150'000
Passerelle et accès	équip. urbain	invest.	90%	CHF	2'250'000
					CHF 11'672'700

Le principe de répartition amène les commentaires suivants :

- **Rue verte** : la rue "verte" propose une réinterprétation de la "rue jardin" caractérisant l'image du nouveau quartier. De typologie s'apparentant à une zone de rencontre où la priorité est donnée aux modes doux (piétons, deux-roues), elle se matérialise par un travelling végétal en plusieurs bandes différenciées. Le montant de CHF 3'910'000.- est réparti de la manière suivante :

Chaussée (démolition de l'existant et reconstruction)	2'400'000.-
Canalisation eau de surface	700'000.-
Aménagements urbains et verts	810'000.-
TOTAL	3'910'000.-

- **Adduction d'eau** : une conduite existante sur le site du plan spécial peut être déplacée sous la rue "verte". Celle-ci permet d'alimenter directement les périmètres d'évolution des constructions du centre. Pour les périmètres d'évolution des constructions à l'Est et à l'Ouest une nouvelle conduite est à créer sous la rue "verte".
- **Collecteur d'eaux claires** : un collecteur unitaire existe sous le futur tracé de la rue "verte" du plan spécial. Il n'est pas possible de le déplacer ni de le transformer en galerie technique. Les réseaux transversaux sous le domaine ferroviaire peuvent être déplacés. Le projet d'un exutoire pour récolter les eaux claires est en cours d'élaboration dans le secteur du Grand-Pont, ce qui permettra à terme de récolter séparément les eaux claires et usées dans le périmètre du plan spécial.
- **Détournement de conduites d'eaux usées** : trois collecteurs récoltant les eaux usées du Sud de la ville et passant sous les voies de chemin de fer pour se raccorder dans le collecteur principal doivent être détournés pour éviter l'emprise des futurs bâtiments.
- **Parvis bâtiment A** : le parvis, d'expression urbaine, joue le rôle d'interface piétonne entre la place de la Gare et la passerelle, respectivement entre la Gare et les futures constructions. Son aménagement est à prendre en compte lors du réaménagement de la place de la Gare, notamment par la relation avec les espaces piétons, les espaces dévolus aux transports publics ainsi que ceux destinés aux véhicules. La suppression du square de la gare dans sa

configuration actuelle et le déplacement du monument Numa-Droz font partie des éléments qui seront étudiés lors de ce réaménagement.

- **Parc urbain à l'Ouest du Grand-Pont** : un espace aménagé, d'expression minérale, situé sous le Grand-Pont, agit comme espace de respiration dans la structure bâtie. Un montant modeste de CHF 110'400.- a été estimé pour cet aménagement.
- **Déchetterie** : il s'agit d'une mini-déchetterie enterrée correspondant au standard actuellement en cours de planification. Celle-ci sera également équipée de conteneurs pour ordures ménagères. Les autres emplacements de conteneurs pour ordures ménagères seront planifiés lors des demandes de permis de construire. Cette déchetterie, 100% à charge de la collectivité, ne fait pas partie de la demande de crédit qui a été acceptée par le Conseil général le 21 février 2008.
- **Escalier Grand-Pont** : depuis le Grand-Pont, une liaison sera réalisée pour se greffer sur la rue Verte. Cet aménagement sera entièrement à la charge de la Ville.
- **Passerelle et accès** : le plan spécial prévoit une passerelle au même emplacement que la précédente, aujourd'hui disparue. Elle sera accessible aux piétons et aux modes doux. Cette passerelle sera réalisée par les CFF, sur mandat de la Ville. Les frais de réalisation seront répartis à raison de 90 % à charge de la Ville, qui l'exploitera et l'entretiendra, et de 10 % à charge de CFF.

La Ville et VITEOS percevront une taxe d'équipement par immeuble (par introduction) auprès des CFF, respectivement des futurs propriétaires des lots, conformément au règlement concernant l'équipement des terrains constructibles. Selon l'état actuel de cette réglementation, le montant total des taxes perçues serait d'environ CHF 300'000.-. Ce chiffre démontre la nécessité de réviser au plus vite cette réglementation qui place la Ville de La Chaux-de-Fonds au premier rang des communes les plus avantageuses du canton, avec des tarifs parfois plusieurs fois inférieurs à ceux pratiqués ailleurs. Un groupe de travail interne à l'administration planche actuellement sur un projet de révision du règlement. Celui-ci vous sera soumis lors d'une prochaine séance pour adoption.

Première demande de crédit pour l'équipement

Cette première demande de crédit permet de réaliser l'équipement jusqu'à la hauteur du Grand-Pont. L'aménagement du parvis du secteur A sera inclus au projet de réaménagement de la place de la Gare. Le secteur entre le Grand-Pont et Coop Entilles se réalisera ultérieurement, dans un planning qui n'est actuellement pas encore connu. Une deuxième demande de crédit sera faite en temps voulu pour le solde de l'équipement.

La première demande de crédit pour l'équipement concerne les éléments suivants :

Chaussée rue Verte (démolition de l'existant et reconstruction)	CHF	2'200'000.-
Canalisation eau claire rue Verte	CHF	700'000.-
Aménagements urbains et verts de la rue Verte	CHF	600'000.-
Distribution locale d'eau	CHF	315'000.-
Déplacement conduite eau potable DN400	CHF	220'000.-
Collecteur eaux claires – réseau principal	CHF	2'197'200.-
Collecteur eaux claires – réseau secondaire	CHF	783'400.-
Détournement conduites EU	CHF	990'700.-
Déchetterie	CHF	50'000.-
Passerelle et accès	CHF	2'250'000.-
TOTAL	CHF	10'306'300.-

Financement

Le financement total des équipements tels que présentés dans le tableau précédent devra, dans un premier temps, être assuré par la Ville, les taxes n'étant en général perçues qu'à la fin des travaux.

Le détournement des conduites d'EU est financé par la taxe d'épuration et la distribution d'eau par une part du prix de l'eau. Une subvention pour le collecteur d'eaux claires peut être envisagée.

Conséquences sur les finances

En application des directives établies par le Service des communes, la charge financière est calculée comme suit, au taux moyen des emprunts de la Ville de 3,5%.

Le tableau suivant donne le détail financier :

	Montant des investissements	Taux d'amortissement (en %)	Montant de l'amortissement (en CHF)	Taux d'intérêt (en %)	Montant de l'intérêt calculé sur la moitié de l'investissement (en CHF)	Charge financière annuelle totale (en CHF)
Infrastructures						
Déplacement conduite eau potable	535'000.00	5.00%	26'750.00	3.50%	9'362.50	36'112.50
Collecteur eaux claires	3'680'600.00	2.50%	92'015.00	3.50%	64'410.50	156'425.50
Détournement conduites EU	990'700.00	2.50%	24'767.50	3.50%	17'337.25	42'104.75
Total infrastructures	5'206'300.00		143'532.50		91'110.25	234'642.75
¹ Montant représentant une part du prix de l'eau de 1,03 ct/m ³ HT ² Montant représentant une part de la taxe d'épuration de 6,42 cts/m ³ HT						
Aménagement						
Aménagement urbain (rue Verte)*	600'000.00	10.00%	60'000.00	3.50%	10'500.00	70'500.00
Chaussée (rue Verte)*	2'200'000.00	2.50%	55'000.00	3.50%	38'500.00	93'500.00
Déchetterie	50'000.00	10.00%	5'000.00	3.50%	875.00	5'875.00
Passerelle	2'250'000.00	5.00%	112'500.00	3.50%	39'375.00	151'875.00
Total aménagement	5'100'000.00		232'500.00		50'750.00	321'750.00
TOTAL	10'306'300.00	<i>taux moyen: 3,65%</i>	376'032.50		180'360.25	556'392.75

* Le crédit pour l'aménagement de la rue Verte n'est pas demandé en totalité car le secteur à l'Ouest du Grand-Pont sera demandé dans la 2^{ème} étape du crédit d'équipement.

Le montant sollicité pour cette première étape d'équipement s'inscrit dans le crédit d'investissement à solliciter auprès du Conseil général en 2008, d'un montant de CHF 10'000'000.-. Le dépassement par rapport au crédit inscrit au budget provient du fait que les travaux liés au réseau d'eau potable sont à charge de la Ville et non pas des tiers.

Si la dépense n'interviendra pas avant 2009 ou 2010, le Conseil général est appelé à se prononcer dès aujourd'hui les CFF souhaitant obtenir la garantie que les frais qu'ils engageront pour la préparation du terrain seront suivis des investissements d'équipement à charge de la Ville, nécessaires à la valorisation des parcelles incluses dans le périmètre du plan spécial.

Du fait que les travaux vont s'échelonner sur plusieurs années et que les prix de l'acier et des produits pétroliers subissent des hausses assez importantes depuis plusieurs mois, l'art. 78, alinéa 2 du règlement sur les finances et la comptabilité des communes (RFC), du 18 mai 1992, sera appliqué en cas de dépassement des crédits lié au renchérissement.

Conséquences sur les ressources humaines

La mise en œuvre du plan spécial a mis à contribution les ressources du service d'urbanisme et de l'environnement. La planification touchant à sa fin, la suite du projet sera, pour l'essentiel, reprise par le service des travaux publics pour la réalisation de l'équipement.

Les travaux de génie civil ne pouvant être effectués par les services de la Ville, ceux-ci seront confiés à une entreprise spécialisée. Aucune conséquence sur les ressources humaines n'est donc à prévoir.

Aucune conséquence notable n'est donc à attendre à court et moyen terme de ce projet sur les ressources humaines des services communaux. A plus long terme, l'importance des espaces publics aménagés rendra néanmoins nécessaire une évaluation des ressources nécessaires pour assurer l'entretien et la sécurité de ceux-ci.

Rapprochement et collaboration avec le Locle

Ce projet n'est pas en lien direct avec la Ville du Locle, mais il s'inscrit dans la stratégie du RUN qui vise à la mise en réseau des sites à proximité des gares.

Éléments relatifs au développement durable

Voir remarques sur rapport du Conseil communal du 25 septembre 2007 pour l'adoption du plan spécial « Le Corbusier ».

En vous remerciant, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales et Messieurs les conseillers généraux, de l'intérêt porté à ce dossier, nous vous prions de bien vouloir prendre acte des modifications du règlement du plan spécial Le Corbusier et d'adopter l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Laurent Kurth

Le chancelier
Sylvain Jaquenoud

Annexe : Convention d'équipement (sans plans)

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Article premier.- Un crédit de CHF 10'306'300.- est accordé au Conseil communal pour la première étape de l'équipement du plan spécial « Le Corbusier ». Celui-ci comprend pour CHF 5'206'300.- d'investissements liés aux infrastructures (déplacement conduites eau potable, collecteur eaux claires et détournement conduites eaux usées) et pour CHF 5'100'000.- d'investissements à la charge de la Ville pour l'aménagement proprement dit du site.

Article 2.- Ce crédit figurera au compte des investissements.

Article 3.- Les investissements seront amortis au taux annuel de 3.65%.

Article 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente
Katia Babey Falce

Le secrétaire
Pierre-André Monnard

Convention

entre

les Chemins de fer fédéraux suisses CFF (ci-après les CFF), société anonyme de droit spécial, représentés par leur unité Immobilier, Effingerstrasse 15, 3000 Bern 65, représentée par Monsieur Urs Schlegel,

et

la Commune de la Chaux-de-Fonds (ci-après la Commune)

et

VITEOS SA

concernant

les principes de réalisation, de financement et de propriété des équipements d'infrastructure et des aménagements extérieurs relatifs au plan spécial « Le Corbusier » à la Chaux-de-Fonds

(ci-après convention d'équipements)

* * * * *

1. Préambule

Les CFF et la Commune de la Chaux-de-Fonds ont décidé de valoriser le secteur de l'ancienne gare aux marchandises. Dans cette optique, ils ont lancé début 2006 un concours de projet d'urbanisme, qui a donné lieu au plan spécial « Le Corbusier », adopté par le Conseil général le 25 septembre 2007.

En prévision de la réalisation qui sera faite, les terrains concernés doivent être équipés conformément aux plans annexés.

2. Objet de la convention

La présente convention, conclue conformément à l'article 6.10 du règlement du plan spécial « Le Corbusier », a pour but de régler les modalités de coordination et d'engagement entre les parties, afin de pouvoir assurer la réalisation du projet d'urbanisme projeté.

Elle règle notamment :

- la réalisation et la prise en charge des coûts des équipements d'infrastructure
- la réalisation et la prise en charge des coûts d'aménagement
- la prise en charge des coûts liés aux mesures à prendre pour la préparation du terrain (démolition, dépollution etc.)
- les principes de cession des lots appartenant aux CFF à la Commune ou à des tiers

La réglementation communale concernant l'équipement des terrains constructibles est applicable pour le surplus.

3. Plans déterminants

Les plans (plan d'implantation, plan d'alignement et plan des équipements) font partie intégrante de la présente convention.

Le terrain concerné par la présente convention est divisé en lots, indiqués par des lettres visibles sur le plan d'implantation annexé.

4. Transfert de propriété

Les lots mentionnés sont actuellement propriété des CFF à l'exception des parties de parcelles mentionnées au point 7 ci-dessous et d'une partie du lot E. En cas de vente ou de cession des lots respectivement des droits (par ex. DDP) qui leur sont liés, les CFF s'engagent à transférer les droits et obligations résultant de la présente convention au futur propriétaire. Les CFF font mentionner la présente convention au Registre foncier pour les immeubles concernés.

5. Servitudes

Les servitudes mentionnées dans la présente convention doivent être inscrites en faveur du bénéficiaire de la servitude dès l'entrée en vigueur du plan spécial.

6. Domaine public et domaine privé

Sont considérés comme étant du domaine public :

- la rue verte inscrite en vert clair sur le plan d'implantation
- le square de la Gare inscrit en gris sur le plan d'implantation
- le parc urbain à l'ouest du Grand-Pont inscrit en trame à petits pois gris sur le plan d'implantation
- la passerelle inscrite en pointillé rouge sur le plan d'implantation y compris le lot G
- l'escalier sous le Grand-Pont
- le parvis du périmètre A

Sont considérés comme étant du domaine privé les lots A, B, C, D, E, F ainsi que toutes les voies de desserte y compris la frange paysagère Sud inscrite en vert foncé sur le plan d'implantation.

7. Préparation du terrain

7.1 Les coûts de préparation du terrain sont à charge des CFF dans les limites des points définis dans le présent chapitre 7. On entend par coûts de préparation du terrain les coûts de démontage des voies, de démolition des bâtiments CFF existants, de déplacement de diverses activités ferroviaires ainsi que les coûts de dépollution.

7.2 Les parties des parcelles no 11243, 8461 et 5161 comprises dans le périmètre du plan spécial, de même que les parties des parcelles no 657 et 5034 situés sur l'emprise de la Rue Verte seront rachetées par les CFF, afin de pouvoir y réaliser la préparation du terrain. En particulier, les bâtiments 844 et 848 existants sur deux desdites parcelles seront démolis à charge des CFF.

7.3 Les coûts pour les aménagements provisoires comme le dégrappage et le préverdissement seront également à charge des CFF.

7.4 En cas d'échec des négociations avec les propriétaires des parties de parcelles susmentionnées, la Commune se chargera de l'expropriation. Les frais de procédure et l'indemnisation seront à charge des CFF.

8. Coûts d'équipement de l'ensemble du terrain

8.1 La Commune et Viteos SA réalisent l'ensemble des équipements de base et en supportent les coûts. On entend par l'ensemble des équipements de base tous les aménagements, notamment le réseau d'eau (adduction) et le réseau d'électricité et d'épuration, le réseau de distribution du gaz et de chaleur et l'éclairage public qui se trouvent dans l'emprise du domaine public (Rue Verte).

8.2 Tous les équipements qui se trouvent en dehors du périmètre du domaine public sont considérés comme équipement privé, à l'exception des collecteurs d'eaux claires et d'eaux usées dans les rues perpendiculaires à la Rue Verte

8.3 Viteos SA réalise l'éclairage public sur le domaine privé ainsi que les conduites d'électricité ; Viteos SA facturera une participation aux CFF respectivement aux propriétaires des lots.

8.4 Ne font pas partie des coûts à charge de la Commune, les coûts pour les ouvrages réalisés par des tiers (centrale gaz îlot C, station transformatrice îlot C, réseau

télécommunications et télé-réseau) et sur lesquels une taxe sera directement perçue par les tiers auprès des propriétaires.

8.5 La répartition précise entre la commune et Viteos SA est définie dans le tableau de répartition des coûts d'équipement qui est annexé et qui fait pleinement partie de la convention.

8.6 Une fois le permis de construire accordé, la Commune et Viteos SA percevront les taxes d'équipement par immeuble (par introduction) auprès des CFF respectivement des propriétaires des lots conformément au Règlement concernant l'équipement des terrains constructibles.

9. Collecteur eaux claires, eaux usées et exutoire eaux claires de la Ville passant sur terrain CFF

Les CFF accorderont gratuitement à la Ville une servitude de passage à travers le périmètre pour les conduites collectrices nécessaires existantes et à construire (selon plan d'équipement).

10. Passerelle

Sur mandat de la Commune, CFF réalisera la passerelle comme indiqué sur le plan d'implantation. Les frais de réalisation seront répartis à raison de 90 % à charge de la Commune, qui l'exploitera et l'entretiendra, et de 10 % à charge de CFF.

11. Rues de desserte

11.1 Les rues de desserte (y compris les trottoirs, le mobilier urbain et l'arborisation) et la frange paysagère Sud restent au domaine privé. Les frais d'aménagement de surface puis l'entretien (selon art. 152 et ss du règlement du 15 mai 1972 sur les voies de circulation) et le renouvellement incombent aux CFF respectivement aux futurs propriétaires des lots.

11.2 Une servitude d'usage public au bénéfice de la Commune devra être établie lors de l'approbation du permis de construire dans le périmètre concerné pour les équipements dont elle a la charge.

12. Cession et vente

Les CFF cèderont gratuitement à la Commune, qui s'engage à les reprendre, les lots dont ils sont ou deviendront propriétaires et qui font partie du domaine public conformément aux dispositions ci-dessus. Cela fera l'objet d'une convention de vente séparée.

Les CFF accordent à la Commune un droit d'emption pour l'acquisition des terrains des périmètres A et B au prix de CHF 300.-/m² de terrain constructible. Ce droit d'emption fait l'objet d'un contrat séparé entre les CFF et la Commune et est limité à 1 année, dès l'entrée en vigueur du Plan spécial.

13. Participation de tiers aux coûts de préparation du terrain et d'équipement

Les parties peuvent négocier une éventuelle participation des voisins de la zone réalisée aux coûts de préparation du terrain et d'équipement.

14. Participation des propriétaires aux mesures pour limiter le trafic

Le paragraphe 5.5.3 du règlement du PS Le Corbusier définit les éléments suivants : "Le trafic journalier ouvrable moyen (TJOM), mesuré aux entrées et sorties du périmètre du plan spécial « Le Corbusier » correspond à 4'700 mouvements de véhicules par jour. En cas de dépassement significatif et durable, les propriétaires et la Commune de La Chaux-de-Fonds adoptent ensemble des mesures (plans de mobilité, co-voiturage, activités commerciales réduites, aménagements physiques des rues "Verte" et de desserte, etc.) visant à respecter ce nombre en fonction du trafic qu'ils génèrent.

15. Activités CFF

Les activités ferroviaires doivent disparaître entre le Grand-Pont et la gare avant la première construction entre le Grand-Pont et la gare.

Les activités ferroviaires doivent disparaître dans les secteurs E et F avant la première construction non liée aux activités des CFF dans ces secteurs E et F.

16. Etapas

Le projet de réalisation se déroulera par étapes conformément à la planification du plan spécial.

17. Entrée en vigueur de la convention

La présente convention entre en vigueur sous réserve des 2 conditions suivantes qui sont cumulatives :

- approbation par le Conseil général de la demande de crédit pour l'équipement
- entrée en vigueur du plan spécial et du plan d'alignement

La convention est conclue pour une durée indéterminée.

18. Litiges et for

Les litiges qui résulteraient de l'application ou de l'interprétation de la présente convention et qui n'auraient pas pu être résolus par la voie amiable seront d'abord soumis à la médiation conformément aux règles de la Chambre suisse pour la médiation économique, puis aux tribunaux ordinaires auprès desquels les parties renoncent à ouvrir une action en justice pendant la durée de la médiation.

Le for est à La Chaux-de-Fonds et le droit suisse est applicable.

CFF

Ville de La Chaux-de-Fonds

Viteos SA

Annexes : - plan d'implantation, plan d'alignement et plan des équipements
- tableau de répartition des coûts d'équipement