



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant des servitudes liées à deux opérations immobilières**

(Du 23 septembre 2013)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, nous présentons à votre Autorité, dans le cadre de sanctions de permis de construire sur les cadastres de La Coudre et de Neuchâtel, quatre demandes de servitude, à savoir :

1. Une demande d'inscription de limite fictive de gabarits au sens de l'article 11a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), sur le bien-fonds 2634 du cadastre de La Coudre, en faveur du bien-fonds 2601 du même cadastre, propriété de Westschweiz Immobilien AG.
2. Une demande d'inscription d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules via les parcelles 2633 et 2634 du cadastre de la Coudre au profit des biens-fonds 2600, propriété de Bricks Immobilien AG et 2601, propriété de Westschweiz Immobilien AG.
3. Une demande d'inscription d'une servitude pour les canaux-égouts sur le bien-fonds 2634 du cadastre de la Coudre, propriété de la Ville en faveur des biens-fonds 2600 et 2601, propriétés respectivement de Bricks Immobilien AG et de Westschweiz Immobilien AG.

4. Une demande d'inscription d'une servitude de passage public à pied sur le bien-fonds 10558 du cadastre de Neuchâtel, propriété de la Ville, en faveur du bien-fonds 10559 du même cadastre, propriété de la Paroisse réformée de Neuchâtel.

En effet, le Conseil général et le Conseil d'Etat doivent donner leur autorisation dans la mesure où l'on grève un fonds propriété de la Commune de Neuchâtel, en application des articles 25 et 52 de la Loi sur les communes.

D'autre part, avec la modification du code civil suisse (CCS) au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et en application de l'article 732 du CCS, toutes les servitudes, pour être valables, doivent faire l'objet d'un acte authentique par devant notaire. Les conventions constitutives de servitude sous seing privé ne peuvent plus faire l'objet d'une inscription au registre foncier.

## **1. Contexte**

Notre Conseil a sanctionné le 15 août 2013 la demande de permis de construire de Westschweiz Immobilien AG pour la construction de deux immeubles d'habitation et d'un garage collectif souterrain sur les biens-fonds 2600 et 2601 du cadastre de la Coudre à Neuchâtel.

### **1.1 Limite fictive de gabarits sur le bien-fonds 2634**

Conformément à l'article 11a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), une limite fictive de gabarits doit être inscrite sur l'article 2634 du cadastre de la Coudre, propriété de la Ville de Neuchâtel. Celle-ci fera l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier dont l'emprise est frappée d'une interdiction de construire.

L'inscription de ladite limite fictive de gabarits est une condition et une charge que nous avons fixée à l'octroi du permis de construire.

La limite fictive de gabarits est assimilée à une limite de propriété. Elle fait l'objet d'une servitude de droit privé, doublée d'une mention au registre foncier.

L'emprise objet de la limite fictive de gabarits est frappée d'une interdiction de construire.

La limite fictive de gabarits découle de l'application des gabarits, spécificité neuchâteloise. En clair les gabarits remplacent les distances aux limites parcellaires appliquées dans tous les autres cantons de Suisse.

Le gabarit est un plan dont la trace est au sol. La trace du gabarit est représentée par son intersection avec le terrain naturel. Les gabarits ont pour objectif de fixer les distances entre les bâtiments en fonction de leur hauteur, de façon à assurer à chacun l'espace, l'ensoleillement et la lumière nécessaires.

Selon l'illustration de détail qui figure en page 6 du présent rapport, la limite fictive devient « juridiquement » la nouvelle limite parcellaire entre le bien-fonds 2634 et le bien-fonds 2601 (la trace au sol). Dans le cas d'espèce, la limite fictive de gabarits permet l'implantation du bâtiment ouest tel que projeté, cas échéant, il aurait eu être déplacé de 2.5 mètres en est du terrain afin que sa trace au sol ne forjette pas en deçà de la limite parcellaire ouest du bien-fonds 2601.

Le 4 novembre 2011, une demande de sanction préalable a été déposée à la police des constructions de la Ville de Neuchâtel. Le projet prévoyait l'implantation de deux bâtiments d'habitation collective, parallèles au lac de Neuchâtel, sans limite fictive de gabarits.

La Commission d'urbanisme, par courrier du 5 décembre 2011, a demandé de revoir l'implantation des bâtiments.

Le 1<sup>er</sup> février 2012, un projet modifié, orienté est/ouest, perpendiculaire au lac, a été redéposé, assurant ainsi le dégagement de l'ensemble des appartements. Le projet modifié permet également de garantir une vue à l'immeuble qui pourrait être réalisé le long de la route des Gouttes d'Or.

Le bâtiment d'habitation projeté en ouest comprend 22 appartements, qui seront en principe divisés en propriétés par étage (PPE) alors que le bâtiment en est comprend 27 logements destinés à la location.

L'application des gabarits légaux (bâtiments perpendiculaires au lac) impose un angle de 60° degrés dans toutes les directions. Cette application, plus contraignante, nécessite l'inscription d'une limite de gabarits sur la parcelle voisine 2634, propriété de la Ville de Neuchâtel (domaine privé communal).

La nouvelle implantation permet toutefois l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité ainsi qu'une utilisation optimale du sol. La limite fictive de gabarits ne prétérite ni le potentiel constructif du bien-fonds 2634, propriété privée communale, ni le projet du plan de quartier de Monruz-Sud, actuellement à l'étude.

L'ensemble de ces démarches est le résultat d'une étroite collaboration des services techniques de la Ville de Neuchâtel et de l'architecte du projet.

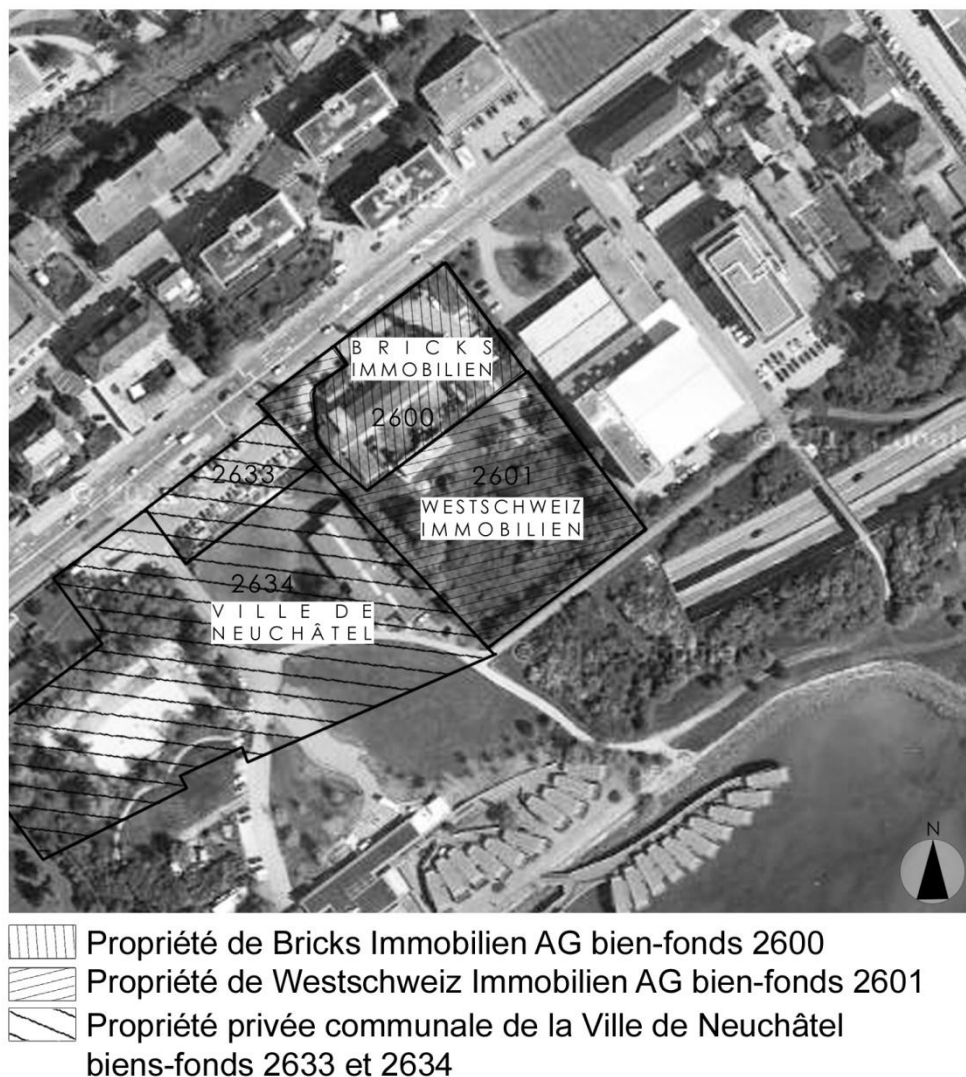
La Ville de Neuchâtel est propriétaire des biens-fonds 2633 et 2634 du cadastre de la Coudre et Bricks Immobilien AG et Westschweiz Immobilien AG des biens-fonds 2600 et 2601 du même cadastre. Leurs désignations sommaires sont les suivantes :

Bien-fonds 2633, plan folio 104 : « Beurivage », surface du bien-fonds 1'253 m<sup>2</sup>, accès, place 938 m<sup>2</sup>, jardin 315 m<sup>2</sup>, centre énergétique (BS 1'197 m<sup>2</sup> N° de construction 2829 (Route de Gouttes d'Or)

Bien-fonds 2634, plan folio 104 : « Beurivage », surface du bien-fonds 11'322 m<sup>2</sup>, jardin 7567 m<sup>2</sup>, accès, place 2851 m<sup>2</sup>, route, chemin 904 m<sup>2</sup>

Bien-fonds 2600, plan folio 104 : « Les Favarges », surface du bien-fonds 2'988 m<sup>2</sup>, accès, place 1625 m<sup>2</sup>, jardin 524 m<sup>2</sup>, habitation, atelier, bureau N° de construction 2928 (Route des Gouttes-d'Or 14) 748 m<sup>2</sup>, garage N° de construction 2929 91 m<sup>2</sup>

Bien-fonds 2601, plan folio 108 : « Les Favarges », surface du bien-fonds 5'287 m<sup>2</sup>, jardin 4'809 m<sup>2</sup>, accès-place 445 m<sup>2</sup>, transformateur N° de construction 2927 33 m<sup>2</sup>.

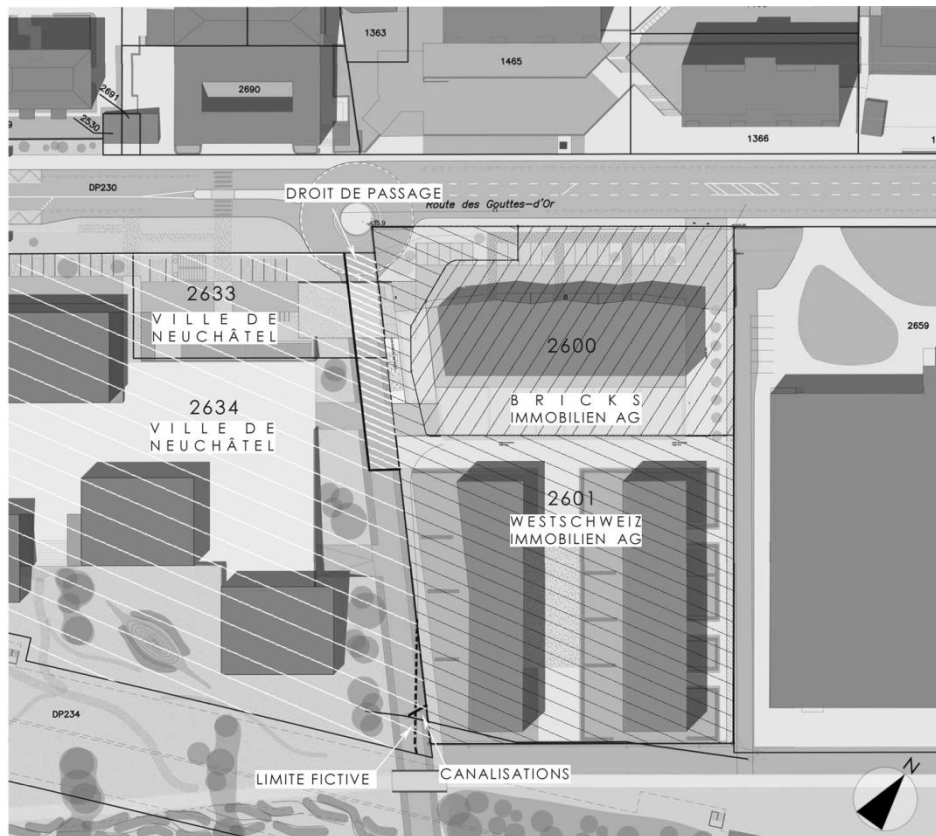






Situation actuelle et état des propriétés

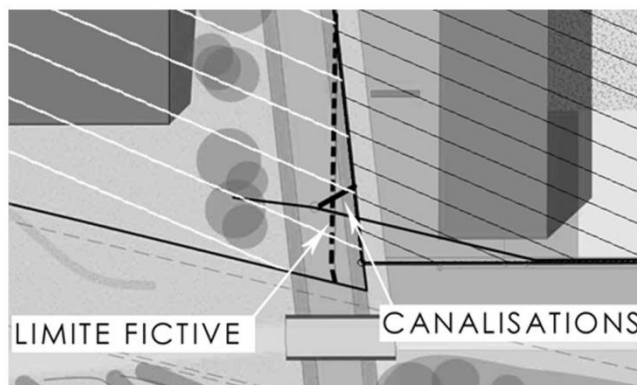
## 1.2 Servitude d'accès via les biens-fonds 2633 et 2634 aux biens-fonds 2600 et 2601 du cadastre de La Coudre et servitude pour les canaux-égouts sur le bien-fonds 2634

Le projet prévoit en sus des bâtiments d'habitation, la construction d'un garage collectif souterrain, dont l'emprise se situe également sur le bien-fonds 2600. Son accès se fait par le nord (route des Gouttes d'Or), via le bien-fonds 2633, propriété privée communale, depuis le futur rond-point projeté. L'accès aux bâtiments implantés sur le bien-fonds 2601 se fait également le long du nouveau chemin public qui traverse le secteur en

direction du lac. Il en a été décidé ainsi par nos Autorités afin d'utiliser le rond-point projeté et de minimiser les accès.



-  Propriété de Bricks Immobilier AG bien-fonds 2600
-  Propriété de Westschweiz Immobilier AG bien-fonds 2601
-  Propriété privée communale de la Ville de Neuchâtel biens-fonds 2633 et 2634
-  Droit de passage



**Emprises des servitudes**



**Vue du bâtiment projeté le long de la route des Gouttes d'Or et du bâtiment ouest**



**Vue des deux bâtiments d'habitation projetés depuis les grèves du lac**

### **1.3 Servitude de passage public à pied sur le bien-fonds 10558 du cadastre de Neuchâtel**

Le projet de transformation du Temple des Valangines, sis à l'avenue des Alpes 18, est en cours par la Paroisse réformée de Neuchâtel, propriétaire du Temple. Brièvement, le projet comprend la réduction du lieu de culte, la création de bureaux, d'une galerie et d'une salle polyvalente, l'aménagement de rangements, l'installation d'un ascenseur, etc. Le montant des travaux est devisé à 1 million de francs.

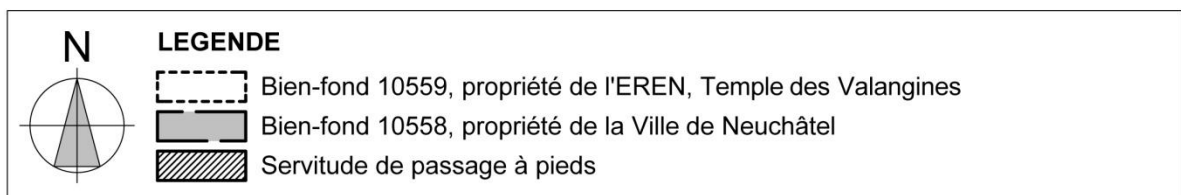
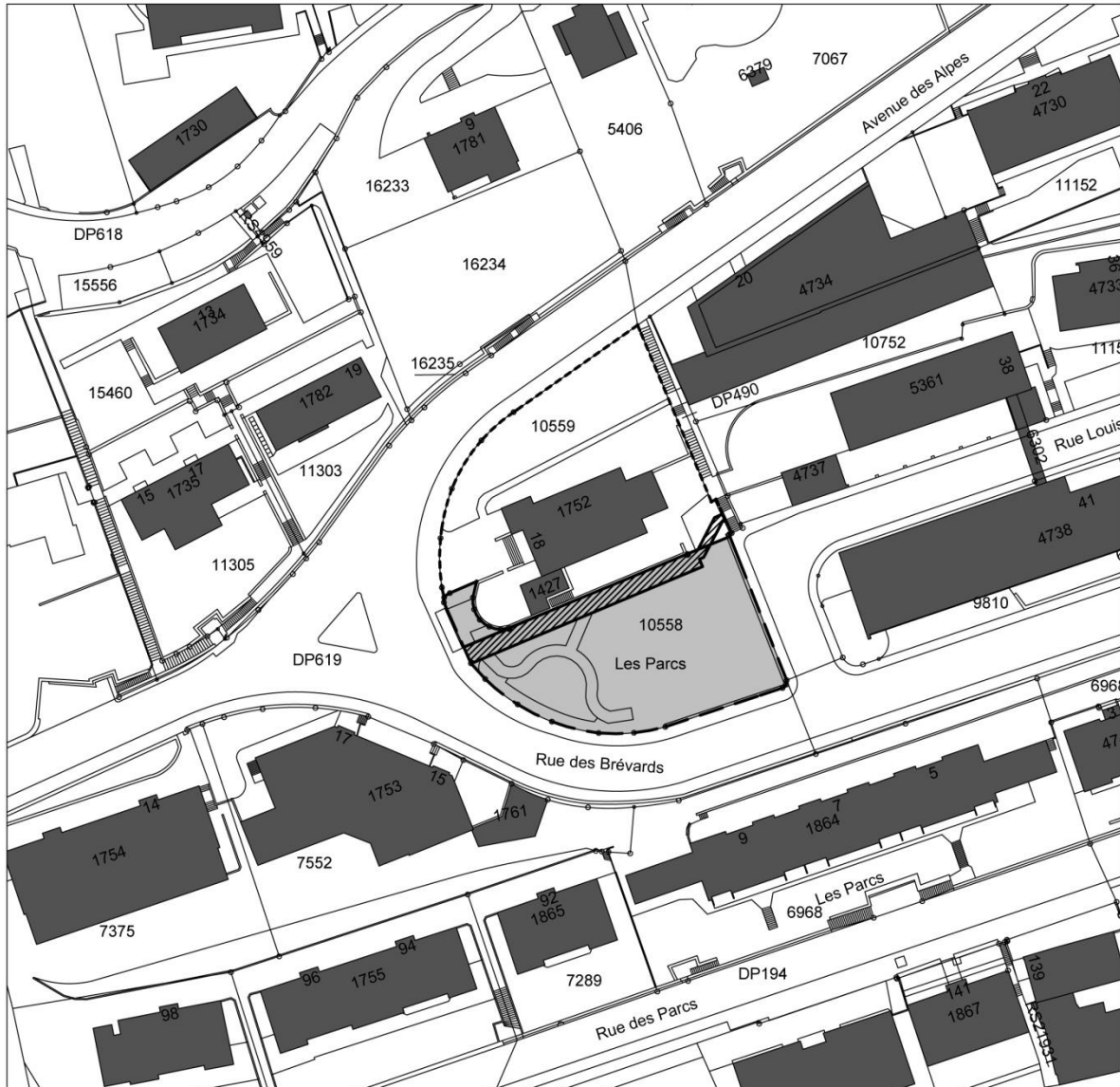
Pro Infirmis, institution avec laquelle la police des constructions collabore, conditionne la faisabilité du projet et l'octroi du permis de construire à l'aménagement d'un accès pour les personnes à mobilité réduite sur le bien-fonds limitrophe voisin 10558 du cadastre de Neuchâtel, propriété privée de la Ville de Neuchâtel.

En effet, le Temple, construit en 1948, ne remplit pas les exigences en matière d'aménagements pour personnes handicapées, en particulier en ce qui concerne les accès.

Affecté à la zone d'utilité publique, le bien-fonds 10558 est actuellement équipé d'une place de jeux publique et d'un terrain de sport, entretenus par le Service des parcs et promenades. Il est bordé au nord, sur toute sa longueur, par un passage à pied.

Afin de permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite, une modification de l'assiette de ce passage est nécessaire. Il faut en effet réduire les différences de niveaux entre les biens-fonds. En surélevant le passage existant d'environ 30 cm sur environ 2.50 m et en prolongeant de quelques mètres le muret existant bordant le passage au sud, le passage permettrait l'accès aux chaises roulantes. Afin de garantir à futur l'accès par l'aval du bien-fonds au Temple, une servitude de passage public à pied doit être inscrite au registre foncier.

Il convient enfin de relever que l'accès sud par le rez inférieur du Temple est le seul accès possible, sans entrave, pour des personnes à mobilité réduite. En effet, le parvis de l'église et son entrée principale sont dotés de marches et la configuration des lieux ne permet pas d'envisager la création d'une rampe adéquate.



### Emprise de la servitude de passage

Tous les frais liés à cet aménagement (cadastre, registre foncier, notaire, travaux, etc.) sont la charge de la Paroisse réformée de Neuchâtel.

## 2. Aspects financiers

Ces servitudes sont toutes octroyées à titre gratuit, elles découlent par ailleurs des conditions et charges fixées par notre Conseil dans les sanctions définitives des permis de construire. Il est pertinent de rappeler qu'elles permettent pour le projet de logements à Monruz de :

- rationaliser les accès au site par un seul rond-point et une route,
- de construire de nombreux logements sur le territoire communal, à l'entrée de la Ville. Dans le contexte général de pénurie de logements, ce projet immobilier est le bienvenu,
- de ne pas prêter le potentiel constructible de nos propriétés privées communales,
- garantir l'accès au bâtiment projeté le long de la route des Gouttes d'Or (sanction définitive en cours).

Il convient de préciser que le maître d'ouvrage participera au financement de l'équipement (rues et rond-point).

Quant à la servitude d'accès au Temple des Valangines, elle s'inscrit dans notre volonté générale d'améliorer les accès aux personnes à mobilité réduite en particulier dans les zones d'utilité publique.

La Commission financière sera consultée en application de l'article 131 du Règlement général.

## 3. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, 23 septembre 2013

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Olivier Arni

Le chancelier,

Rémy Voirol

## Projet

### **Arrêté**

**concernant l'inscription d'une limite fictive de gabarits sur le bien-fonds 2634 du cadastre de la Coudre, d'une servitude d'accès aux biens-fonds 2600 et 2601 du cadastre de La Coudre, d'une servitude pour les canaux-égouts ainsi que d'une servitude de passage public à pied sur le bien-fonds 10558 du cadastre de Neuchâtel**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à inscrire au registre foncier une limite fictive de gabarits conformément à l'article 11a LCAT, en faveur du bien-fonds 2601 du cadastre de La Coudre, propriété de Westschweiz Immobilien AG.

**Art. 2.**- Le Conseil communal est autorisé à inscrire au registre foncier une servitude d'accès, via les biens-fonds 2633 et 2634 du cadastre de La Coudre, propriétés de la Ville de Neuchâtel, aux biens-fonds 2600 et 2601 du cadastre de La Coudre, propriétés respectivement de Bricks Immobilien AG et de Westschweiz Immobilien AG.

**Art. 3.**- Le Conseil communal est autorisé à inscrire au registre foncier une servitude pour les canaux-égouts sur le bien-fonds 2634 du cadastre de La Coudre, propriété de la Ville de Neuchâtel.

**Art. 4.**- L'entretien des servitudes incombe entièrement au propriétaire des biens-fonds 2600 et 2601.

**Art. 5.**- Tous les frais relatifs à ces opérations (notaire, service de la géomatique et du registre foncier, etc.) sont à la charge de Bricks Immobilien AG et de Westschweiz Immobilien AG.

**Art. 6.**- Le Conseil communal est autorisé à inscrire au registre foncier une servitude de passage public à pied sur le bien-fonds 10558 du

cadastre de Neuchâtel, propriété de la Ville de Neuchâtel, en faveur du bien-fonds 10559 du cadastre de Neuchâtel, propriété de la Paroisse réformée de Neuchâtel.

**Art. 7.-** Tous les frais relatifs à cette opération (notaire, service de la géomatique et du registre foncier, travaux, etc.) sont à la charge de la Paroisse réformée de Neuchâtel.

**Art. 8.-** L'entretien de la servitude, y compris les frais de réparation de la surface grevée, incombe entièrement à la Paroisse réformée de Neuchâtel.

**Art. 9.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.