



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**relatif au changement d'affectation partiel du bien-fonds 4996 et  
du domaine public 468 du cadastre des Eplatures**

**et à**

**la vente d'un terrain à vocation industrielle d'une surface  
d'environ 1'578 m<sup>2</sup> à la Manufacture Cartier**  
(du 18 janvier 2012)

## au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### **Contexte**

L'entreprise Manufacture Cartier, branch of Richemont International SA, envisage une extension de ses activités sur la partie Ouest de son site existant au Crêt-du-Loclé. Une partie de ces terrains est actuellement affectée en zone d'utilité publique et au domaine public communal.

## **Projet**

La Manufacture Cartier horlogerie occupe 1'100 collaborateurs répartis dans des locaux de 36'000 m<sup>2</sup> et exerçant 175 métiers. Elle doit faire face aujourd'hui à un fort accroissement de ses activités de production et le bâtiment du Crêt-du-Loclc, construit à l'origine pour accueillir 650 personnes, est totalement saturé malgré une première extension de 3'000 m<sup>2</sup> en 2008.

L'évolution croissante du marché de Cartier et l'accroissement des divers métiers incitent l'entreprise à construire un nouveau bâtiment en Ouest de son site actuel. Le terrain que Cartier souhaite acquérir a une surface d'environ 17'800 m<sup>2</sup> et appartient pour sa plus grande part à l'Etat de Neuchâtel qui s'est déjà engagé à le céder à l'entreprise. Une part moins importante du terrain, d'environ 1'578 m<sup>2</sup> et provenant du domaine public communal, appartient à la Ville. Ces portions de domaine public n'ont plus lieu d'être, car la route des Menées a été déplacée et la route reliant les Menées à l'actuelle manufacture est à l'usage exclusif de Cartier. Ainsi, nous vous proposons de céder à Cartier ces surfaces indispensables à la construction d'une nouvelle usine.

Ce nouveau projet s'inscrit pour Cartier dans une constante volonté de renforcer sa présence dans la région compte tenu de la qualité du savoir-faire et des infrastructures que l'on y trouve. Cartier envisage de construire un bâtiment offrant une surface de 7'000 à 9'000 m<sup>2</sup> avec à la clé une création d'emplois pour environ 300 personnes dans un premier temps.

## **Coordination avec la planification du pôle cantonal du Crêt-du-Loclc**

Les biens-fonds concernés par le changement d'affectation sont inclus dans le périmètre de planification du pôle cantonal du Crêt-du-Loclc. Cette planification, qui a été lancée en février 2007 par un concours d'urbanisme, est actuellement toujours en cours. Le schéma directeur a été déposé dans les services cantonaux en décembre 2009 pour examen préalable. Le service d'aménagement du territoire (SAT) a préavisé le dossier en juin 2010. Depuis cette date, le schéma directeur est toujours en phase d'étude, le but étant de répondre aux demandes des différents services cantonaux et fédéraux. Les terrains concernés par le présent changement d'affectation sont "bloqués" par une zone réservée qui a été adoptée par votre Conseil le 14 avril 2008.

L'acceptation du schéma directeur par les trois partenaires, à savoir les Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds et le Canton de Neuchâtel, devrait intervenir en 2012. Ce schéma sera soumis ensuite pour information à votre Conseil. La levée des zones réservées et les éventuels changements de zone seront effectués au gré du développement du Crêt-du-Locle.

Afin de ne pas retarder les extensions prévues par l'entreprise Cartier, une procédure de changement d'affectation est lancée séparément. Celle-ci vise à corriger le zonage du fait de la réalisation de la nouvelle route des Menées qui a été modifiée avec la réalisation du passage inférieur sous la 1<sup>ère</sup> étape de la H20. Cette démarche, bien qu'anticipée, s'inscrit toutefois en parfaite conformité avec les orientations du schéma directeur en voie de finalisation.

### **Objet et prix de la transaction**

Comme vous pourrez le constater sur le plan annexé, la première surface cédée, à détacher du domaine public n°468, représente environ 654 m<sup>2</sup>. La seconde surface, le domaine public n°475, est de 924 m<sup>2</sup>. Ainsi, le terrain, situé à terme en zone industrielle d'environ 1'578 m<sup>2</sup>, sera cédé au prix de CHF 100.-/m<sup>2</sup>, conformément au prix des dernières transactions de ce type. L'acquisition se fera en pleine propriété selon le souhait de l'acquéresse, conformément à la politique retenue par le Conseil général pour les terrains industriels (libre choix de l'acquéreur).

Comme pour toutes les transactions de ce type, les pouvoirs publics conserveront un contrôle sur l'utilisation du terrain cédé au travers de la constitution d'un pacte de réméré et de réméré partiel (droit de reprise du terrain s'il n'est pas construit) et d'un droit de préemption (priorité de rachat en cas de mise en vente) d'une durée de 25 ans. Ainsi, il sera possible de reprendre tout ou partie du terrain au cas où la construction prévue ne s'effectuait pas ou si le projet n'était plus conforme aux buts de la promotion économique. Dans le cas présent, les différents droits seront constitués en faveur de l'Etat, car il est propriétaire de l'essentiel du secteur concerné.

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

La vente du terrain à la Manufacture Cartier s'inscrit dans le troisième axe du programme de législation. Il nous apparaît important de permettre à une entreprise du lieu de pouvoir se développer et de conforter ainsi le pôle centrale de ses activités industrielles dans notre ville.

## **Conséquences sur les finances**

Le terrain concerné par le présent rapport étant aujourd'hui affecté au domaine public, il ne figure pas au bilan. La vente d'environ 1'578 m<sup>2</sup> au prix de CHF 100.-/m<sup>2</sup> donnera donc lieu à une plus-value comptable équivalente au prix du terrain, soit environ CHF 157'800.-. Il faudra déduire de cette somme la taxe sur la plus-value prélevée par l'Etat dont le montant reste à déterminer (environ 20% de la plus-value).

Le produit net de la vente, conformément à l'article 57 du Règlement cantonal sur les finances et la comptabilité des communes (RFC), du 18 mai 1992, sera viré à la fortune nette.

## **Conséquences sur les ressources humaines**

Les objets du présent rapport n'ont pas de conséquences sur les ressources humaines.

## **Collaboration intercommunale**

Les objets du présent rapport s'inscrivent en parfaite conformité avec le projet de schéma directeur du Crêt-du-Loclc, élaboré en étroite concertation avec les autorités du Locle et de l'Etat.

## **Eléments relatifs au développement durable**

### a) aspects environnementaux

Comme dans tout dossier de construction industrielle, les besoins en stationnement seront calculés en tenant compte des possibilités de transfert modal. L'extension sera réalisée à proximité de la gare du Crêt-du-Loclc et de la desserte interurbaine par bus, dont le tracé sera prochainement encore amélioré. De plus, l'entreprise a mis en place depuis quelques années un plan de mobilité pour lequel elle investit annuellement plusieurs centaines de milliers de francs, notamment avec des bus-entreprises.

Comme de coutume, les associations de défense de l'environnement seront consultées lors de la phase d'octroi du permis de construire.

b) aspects sociaux

Cartier prévoit quelque 300 emplois supplémentaires sur le site du Crêt-du-Loche. L'entreprise dispose d'une structure interne de formation continue. Elle engage également un nombre important d'apprentis chaque année.

c) aspects économiques

Le projet de développement des activités du pôle horloger de Cartier s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement économique et d'aménagement souhaitée par le Conseil communal. Il participe en particulier au renforcement de la position de pôle qu'occupe notre ville au sein de cette branche à l'heure où celle-ci connaît une forte croissance.

La commission intercommunale d'aménagement du territoire a donné un préavis positif unanime le 11 janvier 2012.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter les projets d'arrêtés ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard Thibault Castioni

**Annexes :**      plan de situation cadastrale  
                      plan dézonage BF4996 70 plans ZU2

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

**Arrêté No 1**

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

Vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979

Vu l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT),  
du 2 octobre 1989

Vu l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB),  
du 15 décembre 1986

Vu la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), du 24 janvier 1991

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du  
territoire, du 26 janvier 2005

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre  
1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), 16 octobre 1992;

Vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, et son  
règlement d'exécution (RELConstr), du 16 octobre 1996;

Vu la loi cantonale sur la protection des eaux, du 15 octobre 1984, et son  
règlement d'exécution, du 18 février 1987;

Vu un rapport du Conseil communal

arrête

**Article premier.-** : Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil  
d'Etat le 11 août 1999, est modifié par le plan suivant :

- Plan de changement d'affectation partiel du bien-fonds 4996/70 et du domaine public 468/70, extrait modifiant le plan d'urbanisation 2 du 11 août 1999, accepté sur le principe 30.11.2011 par le Conseil communal, échelle 1:1000, plan dessiné le 24.11.2011.
- Plan de changement d'affectation partiel du bien-fonds 4996/70 et du domaine public 468/70, extrait modifiant le plan d'urbanisation 2 du 11 août 1999, accepté sur le principe le 30.11.2011 par le Conseil communal, échelle 1:5000, plan dessiné le 24.11.2011.
- Plan de changement d'affectation partiel du bien-fonds 4996/70 et du domaine public 468/70, extrait modifiant le plan des degrés de sensibilité au bruit du 11 août 1999, accepté sur le principe le 30.11.2011 par le Conseil communal, échelle 1:5000, plan dessiné le 24.11.2011.

Il devient obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille Officielle cantonale.

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 06.02.2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président	La secrétaire
Pierre-Alain Borel	Maria Belo

## Arrêté n°2

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à la société Manufacture Cartier, branch of Richemont International SA, une surface de terrain d'environ 654 m<sup>2</sup> à détacher du domaine public communal no DP468 (cadastre des Eplatures) et le domaine public communal no DP475 (cadastre des Eplatures) d'une surface de 924 m<sup>2</sup>, au prix de CHF 100.-/m<sup>2</sup>, taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.

**Article 2.-** Des droits de réméré et de préemption d'une durée de 25 ans seront constitués.

**Article 3.-** Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains vendus de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

**Article 4.-** Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

**Article 5.-** Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

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

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 6 février 2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
Le président                      La secrétaire  
Pierre-Alain Borel              Maria Belo



