



## Rapport du Conseil communal

relatif au changement d'affectation des bien-fonds 6667 et DP 877 (partiel)  
(secteur Polyexpo) du cadastre des Eplatures

(du 11 mai 2016)

## au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

### Contexte

La Ville de La Chaux-de-Fonds est l'actionnaire principale de la société immobilière "Polyexpo SA" avec 39 des 101 actions.

Le principal actif de la société est l'immeuble, c'est-à-dire la halle Polyexpo, qui fait 4000 m<sup>2</sup>.



Cette salle a été construite en 1985 en relation avec la foire commerciale Modhac. Elle a d'emblée souffert d'un problème de conception. La salle n'a pas été conçue pour des activités sportives, des séminaires ou des congrès.

La société doit actuellement faire face à d'importants problèmes financiers avec un endettement important. Afin de ne pas être mise en faillite par manque de liquidités, elle souhaite vendre son immeuble cette année encore. Le terrain, quant à lui, appartient à la Ville qui a octroyé un droit de superficie à titre gratuit.

Le Conseil communal et le Conseil d'administration de la société immobilière "Polyexpo SA" ont dès lors pris les décisions suivantes au vu de la situation financière très préoccupante :

- Cession du mandat de gestion à l'externe et reprise par le dicastère de l'urbanisme, des bâtiments et des relations extérieures (DUBRE).
- Liquidation, dans la mesure du possible, de la société immobilière envisagée au 31 décembre 2016.
- Changement de zone avec un passage de la zone d'utilité publique (ZUP) en zone mixte de la parcelle où est implantée le bâtiment Polyexpo (BF 6667) et une partie du domaine public (DP 877) qui correspond à la bande de terrain située entre le trottoir de la route de l'Helvétie et le bâtiment Polyexpo.

### **Changement de zone**

La parcelle accueillant le bâtiment de Polyexpo est située en ZUP. La modification de la zone est dès lors indispensable pour la valorisation de la parcelle. En effet, la Ville n'a pas de besoin, dans cette partie de son territoire, de construire des infrastructures publiques. Son affectation doit être revue dans un souci de densification du territoire notamment. De plus, cela permettra, de faciliter la vente de l'immeuble Polyexpo en permettant d'autres affectations au site.


















Etat avant modifications



Etat après modifications



LEGENDE:

	ZHHD	Zone d'habitation à haute densité		PPS	Périmètre de plan de site
	ZHMD	Zone d'habitation à moyenne densité		PS	Plan spécial
	ZM	Zone mixte		PAEO	Périmètre de protection de l'aéroport
	ZI	Zone industrielle			Limite à la forêt
	ZUP	Zone d'utilité publique			Périmètre UNESCO
	ZV	Zone de verdure			Domaine CFF
	ZP2	Zone de protection communale		ZP1	Zone de protection cantonale
	ONC	Ordre non contigu			Forêt
	OC	Ordre contigu			

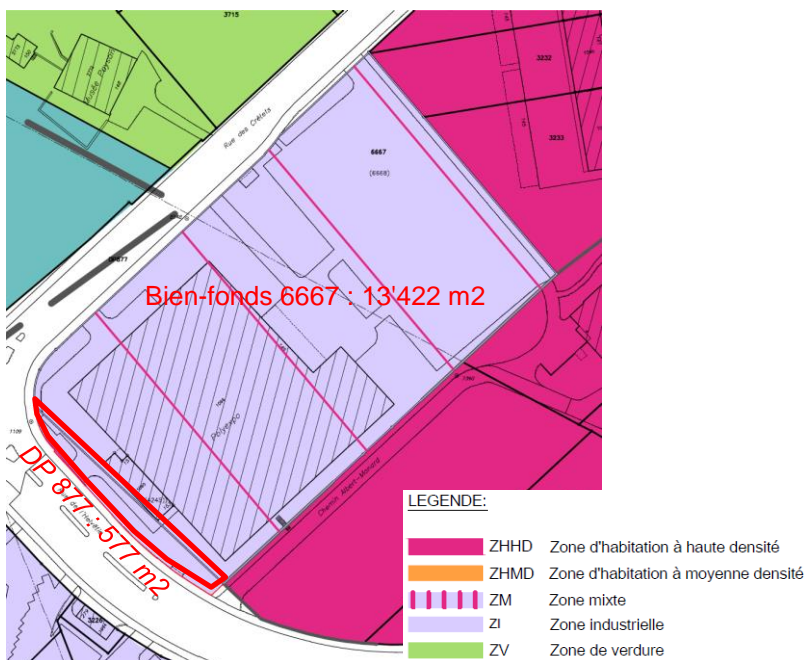
Le changement de zone concerne deux bien-fonds :

- Le n° 6667 du cadastre des Eplatures d'une superficie de 13'422 m<sup>2</sup> :
- DDP 668 au 1<sup>er</sup> degré, jusqu'au 31 décembre 2034, propriété de "Société immobilière Polyexpo SA";

- DDP 4245 au 2<sup>ème</sup> degré, jusqu'au 31 décembre 2034, propriété de "Société immobilière Polyexpo SA".

Ces deux droits de superficie (DDP) pourront être supprimés dans le cadre de la vente de l'immeuble Polyexpo ou renégociés selon le projet.

- Une partie du DP 877 pour une superficie de 577 m<sup>2</sup>. Ce morceau de DP passera du patrimoine administratif au patrimoine financier.



Le Conseil communal a donc sollicité, le 12 mars 2015, le Service d'aménagement du territoire (SAT) pour un préavis sur un changement de zone. Le SAT est entrée en matière le 23 avril 2015 pour un passage en zone mixte sous réserve de la procédure, dès lors qu'on se situe hors d'une révision générale. Le SAT a émis un préavis favorable le 15 mars 2016 dans le cadre de l'examen préalable.

## Contraintes de constructions

Le bien-fonds 6667/70 est traversé par une ligne électrique du Groupe E de 125 kV. Cette ligne péjore dès lors les possibilités de construction. Les exigences à respecter sont fixées par l'ordonnance sur la protection contre les rayonnements non ionisants (ORNI).



La Ville a entrepris des démarches avec le Groupe E quant au démantèlement de cette ligne. Le Groupe E n'ayant aucun projet d'enterrer cette ligne, les travaux seraient entièrement à charge des propriétaires des différentes parcelles souhaitant voir disparaître cette ligne. Le coût est estimé à CHF 1,25 million.

Le Groupe E avait entrepris, en 2010-2011, le démantèlement de la ligne électrique aérienne qui traversait le pôle économique du Crêt-du-Loclé, le secteur des marais au sud de la voie CFF jusqu'au poste électrique de Chevrolet. La ligne avait été enterrée à travers la vallée des Foulets pour passer en limite ouest du bâtiment de Polyexpo. A l'époque, le Conseil communal avait demandé de prévoir des tubes supplémentaires pour le futur enterrement de la ligne qui traverse le quartier des Foulets jusqu'à Polyexpo.

Malgré la pose de ces tubes, les coûts d'enterrement de la ligne depuis la rue des Montagnons jusqu'au poste électrique de Chevrolet ont été devisés à CHF 1,25 mio par le Groupe E. Ce montant pourrait être ramené à CHF 1 mio de francs si ces travaux sont faits en même temps que l'enterrement de la ligne qui est prévue entre le poste de Chevrolet et la rue de Beau-Temps qui permettra notamment de valoriser entièrement le potentiel de l'ancienne scierie des Eplatures. Il est à signaler que ce dernier tronçon est entièrement payé par le Groupe E car celui-ci juge cette ligne électrique en mauvais état, contrairement à la ligne traversant le secteur de Polyexpo.

La Ville va entreprendre, parallèlement à la démarche du changement de zone, des discussions avec les autres propriétaires concernés par cette ligne pour une éventuelle participation financière de leur part.

De ce fait, il est possible que le développement urbanistique du site de Polyexpo se fasse en plusieurs étapes si la ligne ne peut pas être enterrée directement, notamment pour des questions de coût.

### **Procédure**

Conformément aux dispositions de la modification du PAL du 12 août 2009, la commission intercommunale d'aménagement du territoire a été consultée pour les projets de planification touchant le périmètre d'inscription et la zone tampon. Celle-ci a donné un préavis positif lors de sa séance du 14 janvier 2016.

Le chef du Département du développement territorial et de l'environnement a quant à lui donné son préavis positif le 8 avril 2016.

Le Service d'urbanisme et de l'environnement a informé, suite à l'examen préalable positif du dossier le 15 mars 2016 par les services cantonaux, formellement les propriétaires voisins le 17 mars 2016 du futur changement de zone. Ils seront à nouveau informés par écrit de la date de la mise à l'enquête publique en cas d'adoption du changement de zone par votre Conseil.

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

Néant

## **Conséquences sur les finances**

Le terrain est actuellement au bilan pour CHF 1.-. Le fait de changer le zonage de la parcelle fait prendre de la valeur à notre terrain. Toutefois, cette plus-value dépendra des futurs acheteurs du bâtiment Polyexpo et du mode d'acquisition.

Il est encore trop tôt pour évoquer la vente de la parcelle et celle du bâtiment Polyexpo. Plusieurs acteurs ont été approchés mais quelques aspects essentiels doivent encore être définis.

La Ville devra procéder à une pesée d'intérêts entre vendre le terrain à un prix correct et ne pas être actionnée (rembourser à la place du prêteur) en tant que caution de prêts contractés par Polyexpo en cas de faillite de la société. En effet, la Ville de La Chaux-de-Fonds a prêté à Polyexpo CHF 94'000.- et cautionne des prêts à hauteur d'environ CHF 1'530'000.-. Elle serait actionnée et non remboursée si Polyexpo devait faire faillite. Il s'agit d'analyser à combien peut être vendu le terrain de Polyexpo afin de trouver un acheteur pour le bâtiment appartenant à la société anonyme et éviter ainsi sa faillite.

## **Conséquences sur les ressources humaines**

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence les ressources humaines.

## **Collaboration intercommunale**

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

## **Eléments relatifs au développement durable**

Ce changement de zone permettra de densifier le territoire bâti tout en garantissant une mixité.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Théo Huguenin-Elie

La chancelière

Celia Clerc

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 le préavis du Département du développement territorial et de  
l'environnement, du 12 février 2016

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 :

- Changement d'affectation "Polyexpo", bien-fonds 6667 et DP communal 877 (partiel) du cadastre des Eplatures. Extraits modifiants le plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) sanctionné le 11 août 1999 accepté sur le principe le 23 mars 2016 par le Conseil communal, échelles 1:1000 et 1:5000, plan dessiné le 21 mars 2016.

**Article 2.-** Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

**Article 3.-** Le présent arrêté entrera en vigueur après sa mise à l'enquête publique à la date de la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président	La secrétaire
Daniel Musy	Maria Belo