



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

**relatif à la modification du règlement du plan spécial
"Les Endroits"**

et à

**la vente d'un terrain d'une surface d'environ 3'350 m² à la
société CEDO Immobilière S.A. (pour l'entreprise Roxer S.A.)**

(du 15 février 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Contexte

Le plan de quartier "Les Endroits" a été sanctionné le 28 mars 1990 puis a ensuite été modifié en 1995, version actuellement en vigueur. Ce plan de quartier a initialement suivi la procédure du plan spécial, de sorte que la présente modification suit également la procédure du plan spécial. De ce fait, la suite du rapport parle uniquement de plan spécial.

Le plan en vigueur prévoit, outre des activités commerciales, du logement et des activités (tertiaires et secondaires). A ce jour, la société coopérative Migros a concentré la totalité des droits à bâtir relatifs aux surfaces commerciales et les surfaces brutes de plancher dévolues au logement n'ont pas été construites. Une adaptation du plan prévoyant une nouvelle répartition des droits à bâtir entre les secteurs s'avère aujourd'hui indispensable et une révision complète du plan est en cours afin de permettre la valorisation des terrains dévolus à l'habitation (périmètres 1 à 4, voire 5) .

Le Conseil communal souhaite néanmoins procéder à une modification, à très court terme, du plan spécial avec l'objectif de permettre la constructibilité du périmètre 6 situé à l'ouest du nouveau commerce de la Migros (cf. plan en annexe) afin d'autoriser l'implantation de PME du secteur secondaire faiblement perturbantes. Il n'y a en effet pratiquement plus de terrains disponibles à brève échéance sur le territoire communal pour des implantations industrielles et artisanales de taille restreinte, pour lesquelles la demande est forte à l'heure actuelle. En outre, la planification du site du Crêt-du-Loche, qui ne devrait aboutir que d'ici quelques mois, réservera en principe les terrains industriels à l'implantation de grandes unités qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain.

Le 28 juin 2010 (PV CG 27, pages 2229 ss), votre Conseil avait accepté l'achat du bien-fonds 6472 du cadastre des Eplatures à la coopérative Migros pour les mêmes raisons, à savoir la destination de ce secteur du plan de quartier à l'industrie dite légère.

La révision urgente qui vous est proposée est donc inspirée de la volonté du Conseil communal et du Conseil général d'apporter des réponses concrètes et rapides aux opportunités de développement économique qui se présentent à l'heure actuelle. Elle est par ailleurs conforme aux orientations de la révision complète à venir.

Projet de modification du règlement

Afin de permettre la constructibilité du périmètre 6, les droits à bâtir sont recalculés avec l'introduction de l'emprise au sol maximum par périmètre d'implantation plutôt que de manière globale (l'article 15 du règlement en vigueur stipule que le taux d'occupation du sol maximum est fixé à 30 %).

L'introduction du taux d'occupation du sol par périmètre est réalisée selon plusieurs principes :

- abrogation de l'article 15 du règlement;

- prise en compte des droits à bâtir du bâtiment Migros;
- densification le long de l'Avenue Charles-Naine (bâtiment Migros + périmètre 6);
- diminution de l'emprise au sol pour les périmètres se situant le plus au nord, notamment pour prendre en compte l'intégration paysagère et le ratio appliqué à la surface brute de plancher maximum (pour les périmètres 1 à 4, la surface brute de plancher (SPB) maximale équivaut à l'emprise au sol multipliée par un facteur de 2,5 et, pour le périmètre 5, par un facteur de 3,3).

Surface d'implantation	1	2	3	4	5	6	7
Affectation	Habitat	Habitat	Mixte	Mixte	Mixte	Mixte	Commercial
SBP max (m2)	2500	2500	5000	5000	5000	12500	6300
Occupation au sol max (m2)	1000	1000	2000	2000	1500	4800	7600

Parallèlement à l'introduction du taux d'occupation du sol par périmètre, le règlement est revu pour le périmètre 7 au niveau de l'affectation et de la surface brute de plancher maximum en lien avec le nouveau bâtiment de la coopérative Migros.

Cette révision urgente, entreprise en accord avec les services cantonaux de l'économie et de l'aménagement du territoire, permet de répondre d'emblée aux besoins d'une entreprise de la place (Roxer S.A.), à laquelle nous vous proposons donc simultanément de vendre environ 3'350 m² au sein du périmètre 6 du plan spécial.

Présentation de la société Roxer S.A.

Roxer S.A. a été fondée en 1956 et est spécialisée dans la fabrication d'outils et la conception de procédés de contrôle d'étanchéité des montres au moyen de l'air ou de l'eau. Roxer S.A. est spécialisée dans les flux laminaires. La clientèle est principalement composée de marques horlogères ou d'entreprises ayant besoin des mêmes standards de propreté et de précision.

Roxer S.A. propose également, au travers de la société Seiler acquise il y a quelques années, des appareils de montage pour l'horlogerie (potences de poses d'aiguilles et machines à visser les couronnes entre autres).

Roxer S.A. occupe actuellement 31 personnes, la création de quelques postes de travail est évoquée.

Projet

Au vu du développement de ses affaires, la société est quelque peu à l'étroit dans des locaux dispersés et loués à la rue du Collège. Elle souhaite construire un bâtiment d'environ 1'000 m² d'emprise sur deux étages. Le projet comprend un parking sous-terrain.

Afin d'élaborer ce projet, les propriétaires de la société Roxer S.A. ont souhaité constituer une société nommée CEDO Immobilière S.A. Cette dernière a les mêmes actionnaires que Roxer S.A. et procédera à l'acquisition du terrain.

Objet et prix de la transaction

Comme l'indique le plan annexé, la surface cédée représente environ 3'350m². Ainsi, le terrain situé en zone mixte, et à terme (révision complète du plan spécial à venir) en zone industrielle, d'environ 3'350 m², sera cédé au prix de CHF 100.--/m², conformément au prix des dernières transactions de ce type. L'acquisition se fera en pleine propriété selon le souhait de l'acquéresse et 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, la Ville gardera un contrôle sur l'utilisation du terrain cédé par 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 vente) d'une durée de 25 ans.

Ainsi, il nous 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.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

La vente du terrain à CEDO Immobilière S.A. 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. Roxer S.A. est l'illustration parfaite de la signification du titre de Métropole horlogère que porte notre ville, en montrant que l'horlogerie ne se résume pas aux marques et manufactures, mais à tout un réseau de partenaires mettant en œuvre les techniques qui y sont liées et en fournissant aux producteurs de garde-temps des produits performants lui permettant de maintenir ses avantages distinctifs.

Conséquences sur les finances

La modification du règlement du plan spécial pourrait induire une modeste participation de la Ville à titre d'équipement de détail en fonction du nombre d'entreprises qui viendront s'implanter dans le périmètre 6, notamment pour l'accès routier qui sera commun à toutes les entreprises qui viendront s'implanter dans le périmètre 6.

Le terrain objet de la transaction figure au bilan pour une surface totale de 10'613 m² et pour une valeur au bilan totale de CHF 500'000.-. (soit CHF 47.11/m²). La vente d'environ 3'350 m² au prix de CHF 100.--/m² donnera donc lieu à une plus-value comptable équivalant à environ CHF 177'000.--.

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

Conséquences sur les ressources humaines

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

Collaboration intercommunale

La modification du règlement du plan spécial n'aura pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

Comme déjà mentionné dans notre rapport du mois du 28 juin 2010, la modification du plan spécial permettra une utilisation plus rationnelle du sol avec une augmentation de la densité le long de l'avenue Charles-Naine. D'autre part, le secteur étant très bien desservi par les transports publics, un transfert modal de la part des collaborateurs de l'entreprise est attendu.

b) aspects sociaux

La mixité des fonctions, qui est prévue dans l'actuel et futur plan spécial "Les Endroits" est l'essence même du développement de La Chaux-de-Fonds. Cette façon d'envisager l'aménagement du territoire a fait ses preuves par le passé et redevient de grande actualité dans les recommandations en matière d'aménagement. Elle offre la possibilité de

faire vivre un quartier tout au long de la journée et de la soirée, évite les zones désertées à certains moments, autorise une utilisation plus régulière et plus dense des infrastructures et des transports publics et permet de diminuer sensiblement le nombre et l'ampleur des déplacements. La valorisation de ces surfaces contribue aussi à une saine densification de l'espace bâti.

c) aspects économiques

Le projet de nouvelle implantation et de développement des activités de Roxer S.A. et des autres entreprises qui pourront s'installer dans le périmètre concerné s'inscrit dans la stratégie de politique économique souhaitée par le Conseil communal. Il participe à la diversification et à l'ancrage du tissu économique local et à la consolidation d'emplois dans notre Ville.

La commission intercommunale d'aménagement du territoire a donné un préavis positif le 11 janvier 2012 sur le projet de révision générale du plan spécial. La modification du règlement qui vous est soumis respecte pleinement le futur plan spécial qui vous sera soumis ultérieurement.

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 :
1. plan spécial "Les Endroits" en vigueur
2. articles 14 et 15 actuels du règlement du plan spécial "Les Endroits"

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.- : L'article 14 du plan spécial "les Endroits", sanctionné
par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1995, est modifié comme suit:

Article 14:

Surface d'implantation	1	2	3	4	5	6	7
Affectation	Habitat	Habitat	Mixte	Mixte	Mixte	Mixte	<i>Commercial</i>
SBP max (m2)	2500	2500	5000	5000	5000	<i>12500</i>	<i>6300</i>
Occupation au sol max (m ²)	<i>1000</i>	<i>1000</i>	<i>2000</i>	<i>2000</i>	<i>1500</i>	<i>4800</i>	<i>7600</i>

Article 2.- : L'article 15 du plan spécial "les Endroits", sanctionné par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1995, est abrogé:

Article 15

Taux d'occupation du sol

~~1 Le taux d'occupation du sol (selon art. 8 RELCAT) maximum est fixé à 30%.~~

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président La secrétaire
Pierre-Alain Borel Maria Belo

Arrêté No 2

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à la société CEDO Immobilière SA une surface de terrain d'environ 3'350 m² à détacher du bien-fonds 6472 du cadastre des Eplatures, 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 en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

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.

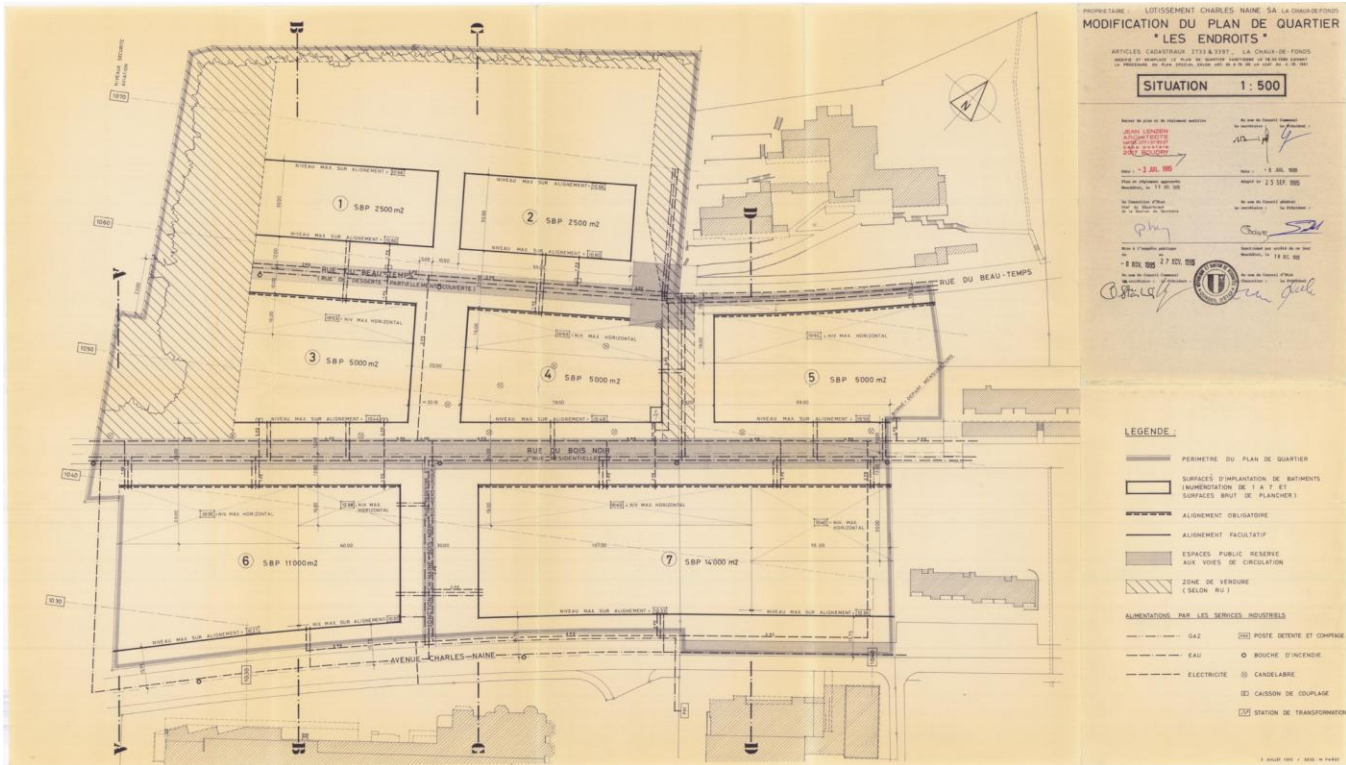
Article 5.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président La secrétaire

Pierre-Alain Borel Maria Belo



Annexe 1 : plan spécial "Les Endroits" en vigueur

Périmètre	1	2	3	4	5	6	7
Affectation	habitat	Habitat	Mixte	Mixte	Mixte	Mixte	Mixte
SBP (m2)	2500	2500	5000	5000	5000	11000	14000

Droits à bâtir en vigueur

Annexe 2 : articles 14 et 15 actuels du règlement du plan spécial "Les Endroits"

Surfaces
brutes de
plancher

Art. 14

La surface brute du plancher (SBP), basée sur un indice d'utilisation de 0,99, est par surface d'implantation, la suivante:

Surface d'implantation	1	2	3	4	5	6	7
Affectation	habitat	habitat	mixte	mixte	mixte	mixte	mixte
SBP (m2)	2500	2500	5000	5000	5000	11000	14000

Taux
d'occupation
du sol

Art. 15

Le taux d'occupation du sol (selon art. 8 RELCAT) maximum est fixé à 30%.