



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à une demande de crédit de CHF 3'320'000.- TTC
pour l'équipement de la zone Eplatures-Grise,
1^{ère} étape de l'équipement de la zone du Crêt-du-Loclc

(du 6 février 2008)

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

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

Préambule

Le projet d'équipement de la zone du Crêt-du-Loclc fait référence au concours d'aménagement lancé en 2007 et qui a débouché sur la sélection du projet d'aménagement intitulé « Golden Green Valley ».

La mise en œuvre de ce projet requiert désormais d'importantes études de détail, qui ont débuté en collaboration entre les lauréats du concours et les services cantonaux et communaux d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ces études prendront encore plusieurs mois avant d'aboutir à des mesures concrètes d'aménagement du territoire.

Dès le lancement du concours, il avait néanmoins été convenu que, vu les options prises par le passé, la zone des Eplatures-Grise située à proximité immédiate de Neode serait réservée au développement immédiat, la ville ne disposant pas d'autres surfaces industrielles immédiatement disponibles. Dans cette perspective, votre Conseil a d'ailleurs accepté en 2006 la mise en zone industrielle d'une vaste parcelle propriété de l'Etat de Neuchâtel. Le développement de cette zone s'est depuis lors révélé conforme au projet lauréat du concours, sous réserve de quelques adaptations.

La zone du Crêt-du-Loche à équiper étant très vaste, il est matériellement impossible de développer un plan d'équipement général en quelques mois.

Or, certaines entreprises sont en phase de s'installer en Est de la zone sur la parcelle cantonale, à proximité immédiate de Neode. Pour deux d'entre elles, la construction d'un nouveau bâtiment débutera dès le printemps 2008.

C'est la raison pour laquelle nous sollicitons un premier crédit pour l'équipement de cette zone, dénommée Eplatures-Grise, pour un montant de CHF 3'120'000.-.

Ce montant s'inscrit dans le crédit à solliciter auprès du Conseil général en 2008, d'un montant de CHF 7'650'000.-.

Projet

Le projet prévoit d'équiper la zone dite Eplatures-Grise, soit les parcelles n° 6183 appartenant à la Commune et n° 6283 appartenant au Canton.

Les surfaces sont les suivantes :

<i>Parcelle n°</i>	<i>Surface en m²</i>	<i>Surface à bâtir</i>
6183	52'584	43'700
6283	115'155	49'890
	167'739	93'590

Ces deux parcelles se trouvent en zone industrielle.

Le projet d'équipement prévoit :

- la construction d'une route collectrice destinée à assurer l'accès aux zones constructibles des parcelles concernées. L'aménagement de cette route, en particulier au niveau des plantations et de l'éclairage public, sera exécuté conformément aux principes retenus par le projet lauréat du concours d'aménagement du Crêt-du-Loche,
- le déplacement d'un chemin d'accès au bénéfice d'une servitude sur une parcelle choisie pour le développement d'un projet horloger,
- l'évacuation des eaux des routes et des zones constructibles. L'équipement sera en séparatif. Le dimensionnement du collecteur d'eaux claires tient compte des possibilités d'infiltration des eaux dans cette région, plutôt médiocres,
- l'équipement en eau potable des zones constructibles.

Le raccordement des équipements se fait à la route construite depuis le giratoire des Alisiers pour accéder à Neode.

Les équipements nécessaires à la viabilisation de cette zone ont été devisés par les services techniques des Travaux Publics ainsi que par VITEOS (ex SIM) pour la partie eau potable.

Le coût des équipements ainsi que la répartition des coûts entre la Ville et les propriétaires figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous :

<i>Équipement</i>	<i>Coût CHF</i>	<i>Ville</i>		<i>Propriétaires</i>	
		<i>%</i>	<i>CHF</i>	<i>%</i>	<i>CHF</i>
Route	1'100'000.-	20	220'000.-	80	880'000.-
Canalisation	600'000.-	20	120'000.-	80	480'000.-
Plantations	100'000.-	20	20'000.-	80	80'000.-
Eclairage public	100'000.-	20	20'000.-	80	80'000.-
Eau potable	800'000.-	20	160'000.-	80	640'000.-
	2'700'000.-		540'000.-		2'160'000.-

Pour information, l'équipement de base, soit le tronçon de route existant entre le giratoire des Alisiers et la route d'accès à Neode est déjà réalisé pour un montant de CHF 1'180'000.- environ.

Répartition des frais d'équipement

La répartition des frais d'équipement entre la Ville et les propriétaires des parcelles viabilisées sera faite en application du Règlement concernant l'équipement des terrains constructibles.

Pour l'équipement de base, le règlement prévoit une répartition de 50% à charge du propriétaire et 50% à charge de la Ville.

Pour l'équipement de détail, la clé de répartition est de 80% à charge du propriétaire et de 20% à charge de la Ville.

A noter que la liste des équipements qui seront portés à la charge des propriétaires est incomplète. Il manque notamment les frais d'équipement de base déjà réalisés, soit les infrastructures entre le giratoire des Alisiers (H2O) et la fin du tronçon menant à Neode.

Le coût d'équipement au m² ne peut par ailleurs être actuellement estimé que pour les équipements réalisés, ainsi que ceux figurant dans le tableau précédent, soit CHF 34.- par m² de terrain constructible net (emprise des routes de desserte déduites).

D'autres frais d'équipement, en particulier la création d'un réservoir d'eau potable pour assurer l'approvisionnement adéquat tant en débit qu'en pression, ne figurent pas dans la liste des équipements présents.

De même, le réseau d'électricité réalisé par VITEOS sera directement facturé aux propriétaires, selon les règles définies.

Les frais d'équipement à charge des propriétaires seront répartis entre eux en fonction du prix d'équipement au m² et de la surface constructible nette des parcelles concernées.

Les coûts d'équipement feront l'objet de l'inscription d'une charge foncière sur leur terrain, équivalent à CHF 50.-/m² et garantissant le paiement de la contribution d'équipement.

Extension du réseau d'eau potable en direction de Cartier

Pour satisfaire aux besoins immédiats de l'entreprise Cartier pour sa consommation et pour sa défense incendie VITEOS, qui a la charge de gérer le réseau d'eau potable de la Ville, prévoit d'étendre le réseau de base d'eau potable depuis la fin du tronçon des Alisiers en Est jusqu'au bâtiment Cartier.

Les investissements nécessaires se montent à CHF 620'000.-.

Cette conduite constitue le réseau de base de la partie ouest de la zone du Crêt-du-Loclc.

Son coût sera réparti entre la Ville et les propriétaires selon le tableau ci-dessous.

<i>Equipement</i>	<i>Coût CHF</i>	<i>Ville</i>		<i>Propriétaires</i>	
		<i>%</i>	<i>CHF</i>	<i>%</i>	<i>CHF</i>
Eau potable	620'000.-	50	310'000.-	50	310'000.-

Demande de crédit

L'ensemble des investissements prévus se monte à CHF 3'320'000.- et fait l'objet de la présente demande de crédit.

Financement

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

Une subvention pour le collecteur d'eaux claires peut être envisagée. Une subvention générale sera en outre sollicitée du canton au titre de l'équipement d'un pôle de développement d'importance cantonale.

En l'absence de données précises sur le coût total des équipements de la zone industrielle du Crêt-du-Loclc, il sera procédé à l'inscription d'une hypothèque à hauteur de CHF 50.-/m² sur chaque parcelle concernée.

Conséquences sur les finances

En application des directives établies par le Service des communes, l'amortissement se fera sur 40 ans. La charge financière est calculée comme suit, au taux moyen des emprunts de la Ville de 3,5% sur la moitié de l'investissement.

Le tableau suivant donne le détail financier :

	<i>Amortissement CHF</i>	<i>Intérêts moyens CHF</i>	<i>Coût annuel CHF</i>
Routes	27'500.-	19'250.-	46'750.-
Canalisation	15'000.-	10'500.-	25'500.-
Plantations	2'500.-	1'750.-	4'250.-
Eclairage public	2'500.-	1'750.-	4'250.-
Eau potable	35'500.-	24'850.-	60'350.-
	83'000.-	58'100.-	141'100.-

Ces montants sont calculés sur l'entier de l'investissement. Les subventions et les montants refacturés aux propriétaires réduiront d'autant la charge supportée par la Ville.

L'investissement est inscrit dans les crédits à solliciter du Conseil général au chapitre 700 – *Infrastructures, Equipement ZI Eplatures-Grise*, à raison de CHF 7'650'000.-.

Conséquences sur les ressources humaines

Le projet de route de desserte, celui de l'accès à la ferme située en ouest ainsi que le réseau d'égouts seront réalisés par les services techniques des Travaux Publics, de même que la surveillance du chantier, ceci dans le cadre des activités normales dudit service.

Rapprochement et collaboration avec le Locle

Le projet d'aménagement du Crêt-du-Locle est mené conjointement par les villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds, en collaboration étroite avec l'Etat. Les équipements projetés, conformes aux premières réflexions menées en lien avec le résultat du concours, concernent exclusivement le territoire chaux-de-fonnier. En l'absence d'accord entre les deux Villes concernant la répartition des investissements de développement et des recettes fiscales, il est logique que chaque Ville supporte les équipements ne desservant que son territoire.

Éléments relatifs au développement durable

Investissement important pour assurer le développement économique de la Ville et de la région, les équipements projetés s'inscrivent également dans le cadre de la planification d'ensemble progressivement projetée pour le site du Crêt-du-Locle. Cette planification intègre notamment les questions relatives au paysage, à la préservation des ressources naturelles, à la desserte en transports publics et aux espaces publics. Elle

est donc conforme aux principes du développement durable qui associent développement économique aux critères environnementaux et sociaux.

Ce rapport sera soumis à la Commission des Infrastructures lors de sa séance du 11 février 2008.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Laurent Kurth

Le chancelier
Sylvain Jaquenoud

Annexe : 1 plan

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- Un crédit de CHF 3'320'000.- est accordé au Conseil communal pour l'équipement de la zone industrielle des Eplatures-Grise.

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

Article 3.- L'investissement sera amorti au taux annuel de 2,5 %.

Article 4.- Les éventuelles subventions et la part supportée par les propriétaires des parcelles équipées seront portées en déduction de ce crédit.

Article 5.- Tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières découlant de l'exécution desdits travaux.

Article 6.- 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

