



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

### relatif au plan spécial "Centre commercial des Eplatures"

(du 10 octobre 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'étude du plan spécial des Eplatures a débuté en 2006. Plusieurs projets se sont succédés et, suite au remplacement de Carrefour par Coop sur le site en 2008, la procédure a été abandonnée alors qu'elle était proche du terme. Le projet a été relancé en 2010 et débouche sur le plan spécial qui vous est soumis pour adoption.

Le Conseil communal a tenté, en 2010 – 2011, de faire déplacer le magasin Manor au centre-ville afin de pouvoir libérer la frange sud du plan spécial pour permettre des implantations artisanales et industrielles. Cette négociation n'a finalement pas abouti car des accords financiers avaient été passés entre le propriétaire du centre commercial et les locataires pour les travaux de rénovation. De ce fait, le Conseil communal a accepté de relancer la procédure du plan spécial moyennant certains objectifs afin d'améliorer la qualité urbanistique du site et les questions liées à la mobilité. Il souhaitait aussi, par là, solliciter l'avis du Conseil général sur les étapes représentant une augmentation des surfaces de vente, qu'il ne pouvait ni ne souhaitait régler par une simple procédure de permis de construire.

La société "SI Bd des Eplatures 20 SA par Maus Frères SA" souhaite en effet rénover (surfaces commerciales intérieures) et agrandir (Garden-center) le centre commercial Coop – Jumbo – Manor au boulevard des Eplatures à La Chaux-de-Fonds afin de répondre à la demande de la clientèle. Le parking et ses accès devraient aussi être réaménagés.

## **Procédure**

Un plan spécial doit être réalisé conformément à la législation en vigueur du fait qu'on est en présence d'un centre d'achat dépassant les 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente (art. 65 à 70 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire – LCAT).

Le nombre total des places de stationnement sera supérieur à 600, nécessitant ainsi l'établissement d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) qui est élaborée en parallèle du plan spécial.

Le cahier des charges du plan spécial a été préavisé positivement par la commission d'urbanisme le 10 février 2011. Le service cantonal d'aménagement du territoire (SAT) a préavisé favorablement le plan spécial le 29 août 2012 et la commission intercommunale d'aménagement du territoire le 13 septembre 2012 par quatre oui, 2 abstentions et aucune opposition. Une séance de présentation aux riverains a eu lieu le 20 septembre 2012.

## **Objectifs du plan spécial**

Les objectifs suivants ont été fixés dans le cadre du plan spécial :

- Les accès au centre commercial doivent être réaménagés afin de diminuer le trafic sur l'avenue Charles-Naine (nouvelle entrée par le boulevard des Eplatures et réaménagement des accès est et ouest depuis l'avenue Charles-Naine).
- Le boulevard des Eplatures, depuis le giratoire du Grillon, constitue la porte d'entrée ouest de La Chaux-de-Fonds, et fait partie de l'axe majeur de la Ville, prolongé sur 3km à l'est. A cet effet, son aménagement ainsi que les aménagements des alentours méritent une attention particulière (arborisation, espaces interstitiels, etc.).
- La mise en valeur patrimoniale de la villa Sonnenheim (bâtiment protégé, remarquable selon le plan d'aménagement communal) sera garantie tout en permettant une nouvelle affectation (entreprises secondaires et tertiaires).

- Le parking sera réaménagé afin de renforcer son intégration au site (parking accessible la nuit pour les habitants voisins), de favoriser le recours aux transports publics et de limiter le nombre de places de stationnement (parking payant, places de stationnement réservées à un P+R, plan de mobilité).
- Des extensions mineures du centre commercial devront être possibles mais restreintes. Elles devront être coordonnées avec le nombre de places de stationnement.
- Les nouveaux espaces extérieurs seront aménagés avec soin (arborisation, par exemple).
- L'architecture des bâtiments des deux secteurs devra être traitée de manière soignée. Un concept global des enseignes sera développé. Les totems existants seront maintenus.
- Des principes techniques d'aménagement sont à prendre en compte et notamment le nouvel accès par le sud, les eaux de ruissellement, la préservation du bouclage d'eau potable, etc.

### **Étatisation sur le site du centre commercial**

Les différentes étapes ont les caractéristiques suivantes :

#### **Travaux en cours gérés par la procédure permis de construire**

Le magasin Coop est réaménagé, soit la partie nord-est du centre commercial (y.c boutiques des marques spécialisées Coop, boutiques de la partie ouest du mall central et accès). La surface de vente globale n'est pas augmentée. L'accès existant débouchant sur le parking au rez inférieur par des escalators est déplacé plus au sud. Quelques places de stationnement au rez inférieur sont modifiées en relation avec le nouvel accès créé. Cette première étape a été achevée en juillet 2012.

Le mall central (nord-sud) et les boutiques de la partie est du mall central seront réaménagés ainsi que le magasin "Manor". La surface de vente globale ne pourra pas être augmentée. La passerelle reliant la partie nord à la partie sud sera rehaussée. Des conditions ont été fixées dans le cadre de ce permis, elles concernent les éléments définis dans la 1<sup>ère</sup> étape du plan spécial. Le but était de garantir que les éléments liés à la mobilité se fassent dans les plus brefs délais.

### Etapisation prévue par le plan spécial

#### a) Etape 1

L'accès (entrée) depuis le boulevard des Eplatures et le réaménagement des accès (entrée et sorties) est et ouest depuis l'avenue Charles-Naine, la tarification du parking ainsi que les places de parc dévolues comme parking d'échange seront réalisés dans le cadre de cette 1<sup>ère</sup> étape.

#### b) Etape 2

Un Garden-center sera réalisé dans la partie sud-ouest du site. Il comprendra une serre chaude de 1'000 m<sup>2</sup>, une serre froide de 500 m<sup>2</sup> et un espace extérieur de 900 m<sup>2</sup>. Ces nouvelles surfaces seront uniquement dédiées aux affectations précitées. En cas d'abandon de ces affectations, ces constructions seront démolies.

La surface de vente extérieure existante du Garden actuel, à l'est du bâtiment "Manor – Jumbo" côté villa Sonnenheim, sera également supprimée. Le couvert actuel sera réduit en largeur (surface estimée passant d'environ 500 m<sup>2</sup> à 350 m<sup>2</sup>). Ces travaux pourront le cas échéant être réalisés dans l'étape 2 en fonction de l'avenir de la Villa Sonnenheim et de l'exploitation du "Jumbo".

La station-service sera démolie et remplacée par des places de stationnement en surface compensant les places de stationnement perdues par l'extension du Garden. Le réaménagement complet des places de stationnement sera réalisé à ce moment-là. Les aménagements extérieurs (espaces verts principaux, surfaces vertes résiduelles, aire de stationnement et secteur à réaménager) seront réalisés en fonction d'un concept paysager établi sur l'ensemble de la zone.

<b>Centre commercial</b>	<b>Etat 2010</b>	<b>Travaux réalisés en 2011-2012</b>	<b>Etape 2 du plan spécial (env.)</b>
Surface de vente	14'607 m <sup>2</sup>	14'602 m <sup>2</sup>	16'500 m <sup>2</sup>
Places de stationnement	627	637	600-650

c) Etape 3

Cette étape concerne la sortie pour les véhicules motorisés sur le boulevard des Eplatures (direction ouest) à la suite de la 2<sup>ème</sup> étape du contournement de la H20, si le trafic a diminué sur ce tronçon.

**Villa Sonnenheim**

La villa Sonnenheim, située au sud-est du centre commercial, est un immeuble remarquable, signalé comme tel dans le plan d'aménagement communal et donc à préserver. Elle fait l'objet d'une fiche d'inventaire architectural (avec la note de 2). La villa Sonnenheim s'entend avec son contexte, soit le jardin (fiche d'inventaire nature en ville), le mur de clôture est et sud y compris les portails d'entrée.

Toutefois, l'emplacement du site situé entre une station-service et le centre commercial péjore ses qualités. De plus, les arbres existants, bien que protégés, masquent fortement la Villa.

Le plan spécial prévoit une série de mesures offrant des opportunités de développement en améliorant les qualités architecturales et urbanistiques de la Villa et de son environnement proche.

L'extension devra être effectuée en respectant l'architecture de la villa Sonnenheim. Le plan spécial offre une certaine souplesse d'intervention, car l'objectif est de conserver le caractère particulier du site du point de vue architectural et paysager. La suppression de la surface de vente extérieure existante du Garden et la réduction du couvert actuel permettront de mettre mieux en valeur la villa Sonnenheim et d'autoriser des extensions au nord et en ouest de celle-ci. Le jardin sera par contre préservé de toute construction et aménagements.

**Mobilité**

**Transports individuels motorisés**

Un nouvel accès depuis le boulevard des Eplatures sera réalisé. Il servira d'entrée supplémentaire et directe au centre commercial depuis le boulevard permettant de réduire le trafic sur l'avenue Charles-Naine. Il ne sera cependant autorisé que dans le sens est-ouest. L'étude mobilité confirme sa faisabilité et son intérêt sur la gestion du trafic global (diminution du trafic sur l'avenue Charles-Naine).

Une sortie sera également possible dans le futur en cas de réduction importante de la charge du trafic, soit en principe lors de la réalisation de la 2<sup>ème</sup> étape du contournement par la H20 de la ville de La Chaux-de-Fonds et avec des mesures d'accompagnement. La mise en service de cette sortie ne pourra être autorisée qu'avec l'approbation du Conseil communal et du Service des ponts et chaussées.

Les accès sur Charles-Naine seront réaménagés avec une voie entrante et une sortante afin de limiter le trafic de transit, facilitant ainsi les traversées piétonnes de la zone 20km/h. D'autres restrictions de trafic pourraient venir, au besoin, compléter le dispositif de cette avenue.

Les aires et les accès existants pour les livraisons seront également préservés en l'état en évitant la traversée de la zone 20km/h. Les livraisons au centre commercial devront être limitées aux heures creuses pour ne pas interagir avec les charges de trafic.

L'accès à la villa Sonnenheim se fera par le chemin existant au sud-est depuis le boulevard des Eplatures, garantissant ainsi l'autonomie du secteur. L'entrée devra s'effectuer depuis l'est, la sortie en direction de l'ouest.

### Mobilité douce

L'accès piétons depuis le boulevard des Eplatures sera modifié en fonction de l'implantation du Garden-center. L'entrée au centre commercial devra ainsi être réaménagée. Le nouvel accès piéton depuis les arrêts de bus situés sur le boulevard des Eplatures aura un aménagement de qualité. Il sera protégé de la circulation automobile y compris sur le domaine privé. Un plan de détail est d'ailleurs prévu afin d'organiser de manière cohérente l'accès des véhicules, celui des piétons et les surfaces vertes à planter.

Le plan spécial prévoit un chemin piéton public qui traverse du sud au nord la parcelle du centre commercial. Il permettra de relier efficacement, et en toute sécurité, l'avenue Charles-Naine au boulevard des Eplatures. Ce type de liaison est rare, voire inexistant dans ce secteur de la ville. La continuité des trottoirs au nord et au sud du centre commercial devra être assurée.

Concernant les places pour les deux-roues, compte tenu des conditions climatiques régnant à La Chaux-de-Fonds, leur nombre sera au minimum de 20 (comparable aux besoins d'autres centres commerciaux similaires, p. ex. "Entilles Centre") et elles seront disposées à l'intérieur de l'aire de stationnement deux-roues.

Les cycles et les vélomoteurs stationneront à proximité des entrées piétonnes nord et sud (visiteurs et employés). Les places seront couvertes.

### Stationnement

Les calculs pour définir le besoin en places de stationnement du centre commercial sont effectués sur la base de 16'500 m<sup>2</sup> de surface de vente. Pour 4 places/100 m<sup>2</sup> selon la réglementation cantonale et communale, le besoin s'élève ainsi à 650 places de stationnement. Vu l'occupation actuelle réduite du parking et les mesures envisagées, une réduction de 10% du besoin en stationnement est possible. Par conséquent, le nombre de places de stationnement du centre commercial devra se situer entre 600 et 650.

Par ailleurs, le parking du centre commercial sera payant, selon les mêmes conditions que le centre commercial "Migros" voisin.

Des places de stationnement seront réservées à un P+R. Le nombre de places et les conditions d'utilisation du P+R sont en négociation entre la Ville et le propriétaire.

Le parking sera accessible la nuit pour les habitants voisins et éventuellement pour les futurs employés de la villa Sonnenheim.

Pour la villa Sonnenheim, le besoin en places de stationnement est défini selon le PRAC, à savoir 1 case/ 100m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) + 10% pour les visiteurs. Les places de stationnement pour visiteurs pourront se situer en surface alors que les autres places devront être réalisées dans un parking souterrain afin de préserver au maximum les qualités de la villa Sonnenheim. Des places pourraient également être louées dans le parking du centre commercial; cependant les modalités de location sont encore à définir. Le nombre de places de stationnement sera défini lors de la demande de permis de construire pour aménager ce secteur. Pour le stationnement des deux-roues, la réglementation communale sera appliquée.

### Equipements

Les équipements actuels sont suffisants (chauffage, électricité). Toutefois, pour des raisons de topographie, les eaux usées et de ruissellement du nouveau Garden-center se raccorderont sur le boulevard des Eplatures. Les raccordements en eaux usées et de ruissellement doivent être prévus en système séparatif. Les raccordements existants à la station-service seront mis hors service. Le bouclage d'eau potable à l'intérieur de la

parcelle du centre commercial sera préservé. Concernant l'évacuation des eaux de ruissellement, le terrain fera l'objet d'une évaluation des conditions locales d'infiltration.

Tout nouveau raccordement sera de type privé à charge du requérant. La mise hors service des raccordements existants à la station service sera à charge du requérant. Le déplacement éventuel de canalisations existantes sera également à charge du requérant.

Conformément à l'art. 70 LCAT, les frais d'équipement, notamment les aménagements routiers suivants sur le domaine public, seront à charge du ou des requérants (tout aménagement induit par les mesures suivantes) :

- l'accès et la sortie au centre commercial par le boulevard des Eplatures;
- les accès est et ouest au centre commercial par l'avenue Charles-Naine;
- l'aménagement éventuel de l'accès à la villa Sonnenheim depuis le boulevard des Eplatures (seul requérant concerné).

Le secteur étant considéré comme équipé, le requérant devra s'acquitter de la taxe d'équipement selon la réglementation communale.

L'aménagement du chemin public pour piétons sera à la charge de la commune et du ou des requérants, selon la répartition 50% communale et 50% privée.

## **Environnement**

Le rapport d'impact sur l'environnement traite des problématiques liées au trafic, au bruit, à l'air, aux eaux, au site pollué, aux déchets, à l'énergie et aux impacts liés au chantier.

Le trafic induit par le centre commercial des Eplatures est de 3'800 véhicules par jour (soit 1'900 allers-retours par jour). Il est principalement composé de véhicules légers (clients). L'agrandissement du centre commercial des Eplatures prévu dans la 2<sup>ème</sup> étape (Garden-center) engendrera 600 véhicules supplémentaires par jour (soit 300 allers-retours par jour).

C'est surtout la question de l'augmentation des nuisances sonores qui a été analysée dans l'étude d'impact, les autres domaines environnementaux étant peu concernés par le projet du plan spécial. L'augmentation des

charges de trafic suite à la transformation du centre commercial des Eplatures augmentera les immissions de bruit de moins de 0.5 dB(A) le long du boulevard des Eplatures. Les niveaux d'immission diminueront le long de la rue Charles-Naine, ceci étant dû au nouvel accès par le sud. L'impact du projet de transformation du centre commercial des Eplatures sur le bruit du trafic routier sera faible. Les exigences de l'ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit (OPB) seront respectées pour le bruit du trafic routier à l'état futur.

Les conclusions du rapport indiquent que le projet est conforme aux exigences de la législation sur la protection de l'environnement.

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

Ce projet n'a que peu de liens directs avec les objectifs du programme de législation, ni ancien ni à venir. Il ne relève toutefois pas de l'initiative du Conseil communal qui est chargé de l'instruction du dossier et de sa préparation à votre attention.

### **Conséquences sur les finances**

Les propriétaires du centre commercial ont investi environ 30 millions dans les 2 premières étapes.

La Ville devra participer à hauteur de 50% (équipement de base) à la réalisation du cheminement piéton prévu en est du plan spécial.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Ce dossier n'a pas de conséquence sur les ressources humaines.

### **Collaboration intercommunale**

Néant.

### **Éléments relatifs au développement durable**

Du point de vue du Conseil communal, ce projet ne s'inscrit que partiellement dans les équilibres recherchés par un développement durable.

Certes, sur le plan économique, il représente un important investissement et la perspective de quelques emplois et revenus supplémentaires pour la région. Les emplois attendus seront pourtant de faible valeur ajoutée et l'augmentation des surfaces commerciales ou de l'attractivité des commerces situés loin du centre-ville menace le commerce indépendant qui anime le centre.

De ce point de vue, le Conseil communal regrette de n'avoir pas réussi à convaincre Manor à envisager son avenir dans des lieux plus centrés.

Sur le plan de l'environnement, la plupart des mesures proposées (plan de mobilité, réduction du trafic sur Charles-Naine, parking payant, accessibilité pour le quartier ainsi qu'un P+R, suppression de la station service, valorisation de la villa Sonnenheim, etc.) permettent de limiter l'impact d'une infrastructure dont l'effet restera globalement de générer une augmentation des charges de trafic. Un avantage du projet réside toutefois dans le fait qu'il permet d'améliorer l'utilisation d'un site déjà affecté au commerce.

Enfin, sur le plan social, c'est avant tout la création d'emplois, même de faible valeur ajoutée, qui apparaît comme élément positif, en balance avec le niveau d'affaiblissement de la vie et de l'animation du centre-ville.

Au vu de ce qui précède, nous soumettons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, l'arrêté suivant à votre approbation.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Jean-Pierre Veya

Thibault Castioni

**Annexes :**

- Plan général et coupes (en format A3)
- Règlement du plan spécial

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 spécial "Centre commercial des Eplatures",  
composé des documents suivants :

- règlement;
- plan général et coupes;
- plan des équipements;
- rapport justificatif;
- étude mobilité;
- rapport d'impact sur l'environnement;

est adopté.

**Article 2.-** 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-Yves Blanc              Celia Clerc