



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui de la demande d'approbation du plan spécial
" Coop - Les Entilles".

(du 15 mai 2002)

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

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

PREAMBULE

Depuis plusieurs années, la Direction de Coop étudie la possibilité de construire un nouveau centre commercial à La Chaux-de-Fonds. L'article 69 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) imposant la mise en œuvre d'un plan spécial pour toute construction comprenant plus de 1000 m² de surface de vente, le Conseil communal a accepté d'entrer en matière pour la réalisation d'un tel plan sur les terrains situés entre l'extrémité ouest de l'avenue Léopold-Robert et la voie de chemin de fer.

Depuis de nombreuses années, Coop subit, en raison d'une infrastructure de vente déficiente et inadaptée au commerce de détail moderne, une stagnation de son chiffre d'affaires. Toutefois, Coop a pour objectif d'améliorer cette situation défavorable et, pour ce faire, cherche depuis longtemps à redéployer ses activités commerciales à La Chaux-de-Fonds, considérée comme étant de première importance stratégique. Coop souhaite réaliser un nouveau point de vente, organisé en centre commercial avec partenaires, dans le but de mettre à la disposition de la zone de chalandise (80'000 habitants) un centre moderne et attractif à même de répondre à toutes les attentes des consommateurs.

Avec la réalisation de son projet, Coop veut se donner la chance d'un nouveau départ dans les Montagnes neuchâteloises, et veut garantir sa présence sur le long terme et celle de nouveaux acteurs commerciaux venant renforcer la place commerciale chaux-de-fonnière par rapport à d'autres villes de la région.

Pour rappel, Coop vient de décider de maintenir sa centrale de distribution en ville de La Chaux-de-Fonds, qui sera la seule, avec celle qui sera construite à Aclens dans le canton de Vaud, à subsister en Suisse romande.

La concentration des surfaces de vente des grands distributeurs dans des centres commerciaux de grande envergure accueillant d'autres détaillants est une tendance aujourd'hui **avérée**. Les locaux actuels du Centre Coop à la rue de la Serre ne sont donc plus adaptés aux objectifs de l'entreprise. Dès lors la question de la localisation d'un grand centre commercial à La Chaux-de-Fonds a été examinée. Coop est propriétaire des terrains dits "des Combustibles", situés à l'av. Léopold-Robert, dont les hangars sont devenus inutiles avec le changement des modes de chauffage des maisons d'habitation. C'est donc dans ce quartier que Coop a examiné la faisabilité d'un nouveau centre commercial. Le choix de cet emplacement a été soumis au Conseil communal, qui l'a accepté. Certes, il crée une nouvelle zone d'attractivité commerciale et pourrait poser à ce titre des difficultés de gestion des déplacements motorisés des acheteurs potentiels, mais, étant donné sa localisation encore dans la partie passante de la ville à proximité des transports publics, il correspond à la doctrine actuelle de l'aménagement du territoire en la matière, tant au niveau de l'Office fédéral du développement territorial qu'à celui du Service de l'aménagement du territoire. Aujourd'hui en effet, les spécialistes recommandent d'implanter les nouveaux centres commerciaux, non pas comme jadis à la périphérie des agglomérations mais au contraire à proximité immédiate des centres villes et surtout dans des secteurs particulièrement bien desservis par les transports en commun. La position du futur centre commercial, à mi-chemin de la zone commerciale du centre-ville et de celle de l'avenue Charles-Naine renforcera le secteur tertiaire et la vocation régionale de la ville.

DESCRIPTION DU PROJET

Après avoir étudié le dimensionnement de son projet, Coop s'est rendu compte que les terrains dont elle était propriétaire étaient trop exigus, ce qui l'a amenée à acquérir l'ensemble des biens-fonds situés en ouest et au sud, soit les immeubles Léopold-Robert 157 à 165 et Entrepôts 19 à 27. Ces immeubles seront démolis.

Le périmètre du plan spécial est ainsi constitué :

- au sud de l'avenue Léopold-Robert, plusieurs parcelles du cadastre des Eplatures représentant une surface totale de 18'027 m² comprenant les biens-fonds no 990, 1431, 1432, 1942, 2037, 2038, 2239, 2240, 3178, 3180, 3754, 5695, 5530 (partiel, domaine CFF), 8183, 192 et 193 (partiel, domaine public), 464 (partiel, domaine public).
- à l'avenue Léopold-Robert et au nord, des surfaces routières et des trottoirs (domaine public) entre la rue Volta et la rue du Maire-Sandoz.

Alignements, routes et équipements

Les dimensions du centre commercial impliquent la modification d'alignements communaux et la réalisation d'un giratoire sur l'avenue Léopold-Robert, à la hauteur de la rue Volta. Ce giratoire a été imposé par le Conseil communal après l'examen de l'étude d'impact sur le trafic fournie par Coop, étude contrôlée par un spécialiste mandaté par la ville. Ces études ont démontré la nécessité de réguler l'accès au parking du centre commercial par un giratoire, afin de ne pas aggraver la situation actuelle. Ce giratoire devra impérativement être réalisé avant le début du chantier du centre commercial.

Les biens-fonds situés entre l'av. Léopold-Robert et le domaine CFF sont frappés par l'alignement destiné à prolonger la rue des Entrepôts. Cet alignement est important dans la mesure où la création d'une route de desserte au sud de l'av. Léopold-Robert sera indispensable le jour où se développeront les autres friches industrielles de ce secteur (site des Minoteries et site de la Gare aux Marchandises). Afin de préserver cette future desserte, le Conseil communal a accepté le principe du déplacement de l'alignement existant, qui, tout en gardant son gabarit de 15 m, contournera le futur centre commercial. Une route sera construite dans ces alignements modifiés pour permettre l'accès au parking et aux quais de déchargements. Dans la mesure où cette route ne sera utilisée que pour les besoins du centre commercial, elle aura un statut d'équipement privé tant que la rue des Entrepôts ne sera pas prolongée en est. Le coût de sa construction sera donc supporté par Coop, de même que celui du giratoire de la rue Volta.

Les conduites d'eau et d'électricité situées dans l'alignement modifié seront déplacées aux frais de Coop, le collecteur principal pouvant, lui, rester en place dans la mesure où seule une partie de la future construction sera excavée.

Outre les frais de déplacement des infrastructures existantes, les taxes d'équipement seront perçues au moment de la construction du bâtiment.

Rapport d'impact sur l'environnement

Le rapport d'impact sur l'environnement montre que, malgré l'accroissement du trafic induit par le centre commercial, l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) et l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPAir) seront respectées. En ce qui concerne le respect de l'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux, le rapport met également en évidence de probables difficultés d'infiltration des eaux claires compte tenu de l'emprise du bâtiment et de la nature du sous-sol. Des essais d'infiltration seront néanmoins réalisés et, en cas d'échec de ces derniers, une dérogation à l'obligation d'infiltrer devrait être sollicitée auprès de l'autorité communale et cantonale dans le cadre de la demande de permis de construire.

Accès et stationnement

La question des accès au futur centre commercial a fait l'objet d'études approfondies, tant par les mandataires de Coop que par ceux de la ville. Ces études ont montré qu'afin de garantir la fluidité du trafic, la construction d'un giratoire de 32 m de diamètre au niveau de la rue Volta s'avérait indispensable. De plus, la voie d'accès au parking du centre commercial a été disposée de façon à permettre, les jours de forte affluence, le stockage des véhicules y accédant.

De bonnes conditions de circulation pour les Transports en commun ont également été privilégiées par la création du giratoire d'une part et d'une voie-bus sur l'artère sud de l'av Léopold-Robert d'autre part.

Le dimensionnement du parking a également fait l'objet d'une étude particulière. La loi cantonale ne fixe pas de besoins limites en matière de stationnement pour les centres commerciaux, cette question devant être réglée dans le cadre du plan spécial. Le sujet est de la compétence de l'Association des professionnels de la route (VSS), qui édicte les normes applicables.

Le bureau mandaté pour l'analyse de circulation du plan spécial a repris la clé de calcul des besoins en matière de stationnement pour les centres commerciaux actuellement en cours d'élaboration par l'Association VSS. Selon cette dernière, le ratio moyen des centres commerciaux (y compris les places pour le personnel) est de 5 places pour 100 m² de surface de vente, soit, pour le centre commercial projeté, 725 places de stationnement. Ce nombre de places de stationnement pourrait être réduit à 580, soit 4 places par 100 m² de surface de vente dans l'hypothèse où des mesures spécifiques seraient mises en place, tant par l'entreprise ("plan de mobilité de l'entreprise" par incitation au transfert modal et au co-voiturage) que par la ville (amélioration de la desserte par les Transports publics, politique globale du stationnement au centre-ville) ou par l'évolution des habitudes en matière de mobilité. Le Conseil communal souhaite qu'une telle perspective se réalise à terme dans une vision globale d'amélioration de la qualité de la vie en ville.

Dans cet esprit, et après analyse des résultats de l'étude de dimensionnement du parking, il a cependant été décidé d'approuver la construction de 725 places de stationnement, sachant qu'à court terme, elles s'avèreront nécessaires compte tenu du très petit nombre de places de stationnement sur domaine public dans le secteur. De plus, ces places seront utiles aux habitants des quartiers environnants durant la période hivernale. Afin de maintenir l'évolution de la demande en places de parc dans ce secteur, il est apparu indispensable de réserver l'usage à plus long terme des 145 places excédant le minimum exigible. Dans ce but, une convention a été signée conjointement par les représentants de COOP, la Ville et le Département de la gestion du territoire. Cette convention fait partie du plan spécial et sera inscrite au Registre foncier après la sanction de ce dernier par le Conseil d'Etat. Elle permettra à l'avenir de réévaluer les besoins du centre commercial et d'attribuer à de nouvelles entreprises qui viendraient s'implanter dans le secteur les places de stationnement devenues excédentaires suite aux mesures prises pour favoriser le transfert modale et modifier les habitudes en matière de déplacements.

Cette manière de traiter la question du stationnement réserve ainsi l'avenir, en particulier dans la perspective du plan directeur de la mobilité.

Centre commercial

Le centre commercial comportera trois niveaux sur rez, distribués de la manière suivante:

- **Rez-de-chaussée** : espace de circulation intérieur en relation avec l'av. Léopold-Robert, surfaces de vente et de service.
- **Etage 1** : surfaces de vente, de service et parking.
- **Etage 2** : surfaces de service et parking
- **Etage 3 (niveau toiture)** : parking couvert et locaux techniques.

Dans ce nouveau centre commercial, Coop a l'intention d'intégrer un programme de vente complet :

- Un supermarché alimentaire d'une surface de vente minimum de 3'500 m²
- Un restaurant de 250 places assises au minimum
- Un magasin Brico + Loisirs d'une surface de vente minimum de 5'000
- Un magasin Casa d'une surface de vente minimum de 600 m²
- Un magasin Interdiscount dont la surface de vente doit encore être définie
- Une pharmacie d'une surface de vente d'environ 200 m²
- Un magasin Parfumerie d'une surface de vente d'environ 200 m².

Le solde des surfaces de vente sera mis à la disposition de partenaires commerciaux locaux, nationaux et étrangers.

Le total des surfaces de vente ne pourra excéder 16'000 m², dont environ 11'000 m² seront utilisées par Coop (surfaces de vente et restaurant), le solde étant destiné à des commerces indépendants.

Conception architecturale

Bien que la procédure de plan spécial ne soit pas destinée à définir les caractéristiques architecturales d'un projet, puisqu'elle règle surtout les questions d'implantation, de volumétrie et d'accès, un certain nombre d'éléments sont néanmoins connus, à savoir:

- Le centre commercial présentera, sur l'av. Léopold-Robert, une façade largement vitrée et animée.
- La façade sud sera traitée comme une façade sur rue et non comme une façade arrière, en raison de sa forte visibilité depuis la rue du Commerce et le Grand-Pont.
- Le traitement des façades des étages de parking sera également particulièrement soigné afin d'en masquer la fonction.
- La couverture du parking en toiture sera étudiée de manière à représenter une "cinquième façade" en raison de sa visibilité depuis les points hauts de la ville et des grandes dimensions du bâtiment
- Les enseignes feront l'objet d'un concept global harmonisé avec l'architecture.

Conception énergétique

Le règlement du plan spécial prévoit l'obligation pour le futur centre commercial de se raccorder au chauffage à distance de la rue Numa-Droz pour la part des besoins énergétiques qui ne serait pas couverte par d'autres énergies renouvelables que Coop souhaite développer dans son projet.

Centre commercial existant

Le centre commercial existant à la rue de la Serre sera vraisemblablement conservé par COOP, qui compte y installer, un magasin Top Tip (ameublement) qui occupera toutes les surfaces de vente et de dépôt. Coop prévoit également d'assainir et de transformer le 2^{ème} étage afin d'y accueillir des locataires du secteur tertiaire. L'objectif de Coop est cependant et par la suite, tout en relouant les surfaces pour l'exploitation de son magasin d'ameublement, de vendre l'immeuble. Cette intention de procéder à une opération de désinvestissement s'inscrit dans la stratégie de la Direction immobilière qui est à ce jour propriétaire de plus de 1'200 biens immobiliers.

CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, et afin de permettre à un nouveau projet d'accroître l'attractivité commerciale de la ville sur un site constituant partiellement une friche industrielle, nous vous prions de bien vouloir approuver, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, l'arrêté suivant:

LE CONSEIL GENERAL

DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

vu un rapport du Conseil communal du

arrête:

Article premier - Le plan spécial "COOP-Les Entilles", composé des documents suivants:

- Un rapport justificatif,
- Un plan d'implantation et plan des coupes,
- Un plan des alignements et des infrastructures routières,
- Un règlement.

est adopté.

Art. 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:
Chs Augsburg

La Secrétaire:
C. Stähli-Wolf