



**VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

**RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

à l'appui de l'approbation du plan spécial GEMO situé sur les biens-fonds  
3725 et 194 (DP) du cadastre des Eplatures

(du 2 juin 2003)

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

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

En décembre 2002, le Conseil communal a été saisi d'une demande de construction d'un bâtiment commercial sur le bien-fonds 3725 du cadastre des Eplatures, jusqu'ici propriété de l'entreprise Portescap. La demande émanait de l'entreprise GEMO, qui souhaite ouvrir un magasin de confection dans notre ville.

L'entreprise GEMO fait partie du groupe français ERAM, groupe familial, second distributeur français de chaussures, présent en France bien sûr, mais aussi en Allemagne, en Belgique, au Luxembourg, en Pologne et depuis peu en Suisse. Ce groupe employait en 2001 10'200 personnes.

Née en 1991, l'enseigne GEMO du groupe ERAM apporte un concept qui allie chaussures et vêtements. Les magasins sont implantés dans des villes moyennes ou grandes, en général à proximité d'une grande surface, dans une zone de chalandise moyenne de 50'000 habitants. Le choix du bien-fonds 3725 correspond précisément à ces critères puisqu'il se situe à proximité immédiate du futur centre commercial Coop-Les Entilles.

A l'examen, il est apparu que cette demande de construction nécessitait l'ouverture d'une procédure de plan spécial. En effet, l'article 69 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) précise :

- <sup>1</sup> *Sont considérées comme centres d'achat les constructions destinées à la vente au détail ou transformées à cet effet et dont la surface de vente atteint 1000 m<sup>2</sup>.*
- <sup>2</sup> *La surface de vente se calcule en additionnant les surfaces brutes de tous les locaux de vente accessibles au public.*
- <sup>3</sup> *Ils font l'objet d'un plan spécial.*

La surface des locaux de vente accessibles au public étant d'environ 1'250 m<sup>2</sup>, le Conseil communal est donc entré en matière pour une procédure de plan spécial, en précisant qu'afin d'intégrer la construction dans son environnement urbain il fallait étendre le périmètre du plan spécial au parking existant de Portescap afin de le restructurer, ainsi qu'au bien-fonds 194 du cadastre des Eplatures (domaine public) constituant la bande herbeuse comprise entre le trottoir existant et l'alignement de la H20.

C'est ce plan spécial qui fait l'objet du présent rapport. Seule l'application de l'art. 69 LCAT justifie cette procédure car la demande de permis de construire qui devra de toutes façons être déposée aurait autrement suffi à gérer ce projet, au demeurant fort simple.

Le plan spécial se situe sur les biens-fonds 3725 et 194 (DP) du cadastre des Eplatures, d'une surface totale de 12'192 m<sup>2</sup>. Le rapport justificatif décrit ainsi le projet :

*"Compte tenu du contexte dans lequel s'insère le projet, son intégration porte sur trois aspects*

- *traitement de l'espace public et prolongation des circulations piétonnes,*
- *implantation et orientation du bâtiment,*
- *rupture de l'alignement composé de hauts immeubles de logements.*

*A l'ouest de la rue du Centenaire, le rapport que les îlots entretiennent avec la rue du Locle est particulièrement caractéristique: des larges trottoirs, de part et d'autre entourés d'allées d'arbres, longent la rue et sont bordés par une vaste bande engazonnée au-delà de laquelle les immeubles de logement se tiennent en retrait. Un second cheminement piéton longe ces immeubles, relié au trottoir principal par des allées piétonnes.*

*Ce trottoir bordé d'arbres se prolonge sur l'îlot compris dans le plan spécial, et le plan prévoit de conserver cette typologie particulière d'aménagement de l'espace public. C'est pourquoi une bande engazonnée de même largeur est prévue le long du trottoir principal, avec un cheminement piéton en prolongement de celui qui borde les immeubles d'habitation. C'est avant tout la continuité du traitement des abords de la rue du Locle qui assurera la cohérence de l'espace public et du paysage urbain, même si la morphologie des bâtiments et les programmes qu'ils abritent seront très variables d'un îlot à l'autre.*

*La halle GEMO sera implantée côté rue du Centenaire, avec sa façade principale faisant face à la rue du Locle, orientant ainsi la façade représentative du bâtiment vers l'espace public majeur. Elle recevra l'entrée piétonne au centre*

*d'achats et sera accentuée par la création d'une placette à l'avant du bâtiment, se prolongeant jusqu'au trottoir longeant la rue du Locle par plusieurs allées piétonnes. Par ailleurs, en localisant la halle commerciale sur un côté de la parcelle et en réservant le reste pour du stationnement extérieur, on clarifie l'organisation spatiale de la parcelle, tout en évitant l'implantation caractéristique de la "halle au milieu d'un parking", inadaptée au contexte de ce quartier. Une aire de verdure située à l'est du périmètre du plan spécial, le long de la rue Volta adoucit le rapport entre l'aire de stationnement et les habitations de l'autre côté de la rue.*

*Enfin, le centre d'achats GEMO sera implanté en retrait de l'alignement le long duquel les immeubles de logement à l'Ouest sont construits. La rupture de cet alignement vient à la fois marquer la présence d'un programme de nature très différente du contexte immédiat composé principalement de logements, mais aussi, pour ne pas perturber la perspective de la rue du Locle par l'implantation d'un bâtiment d'une typologie très différente de ses voisins, la continuité urbanistique étant assurée par le traitement de l'espace public longeant la rue du Locle."*

La surface au sol maximale dans le périmètre d'évolution des constructions est de 1'740 m<sup>2</sup> et la surface brute de plancher maximale de 2'610 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne le nombre de places de stationnement à créer, la même clé de calcul que pour le plan spécial "Coop-Les Entilles" a été appliquée, soit 5 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente. En application du Règlement d'exécution de la loi cantonale sur les constructions, un facteur de réduction de 30% peut être appliqué en raison de la bonne desserte des transports en commun. Un total de 61 nouvelles places sera créé et le nombre de places de stationnement de Portescap ne sera pas modifié. On voit donc que cette nouvelle surface commerciale n'accroîtra pas de manière significative le trafic individuel et qu'elle n'est ainsi pas en contradiction avec le Plan directeur de la mobilité urbaine.

Le règlement du plan spécial prescrit que le bâtiment sera relié au chauffage à distance et que les eaux claires devront être infiltrées. Les arbres existants le long de la rue du Locle seront maintenus, ainsi que la bande de verdure constituant le bien-fonds 194 (DP), sur laquelle sera aménagé un accès piéton à l'entrée du magasin. Lorsque la demande de permis de construire sera traitée, le Conseil communal veillera à la qualité des façades et à celle des aménagements extérieurs.

L'accroissement de l'offre commerciale dans notre ville est un facteur de développement positif et la construction d'un magasin GEMO à proximité du futur centre Coop-Les Entilles contribuera à renforcer l'attractivité de cette partie de la ville.

C'est pourquoi nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'adopter 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 "GEMO", situé sur les biens-fonds 3725 et 194 (DP) du cadastre des Eplatures et composé des documents suivants:

- Un rapport justificatif
- Un plan d'implantation et plan des coupes,
- 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 :	La Secrétaire :
Chs Augsburgers	C. Stähli-Wolf