



Rapport du Conseil communal

relatif à une modification du règlement d'aménagement communal (RAC) pour le bien-fonds 18300 du cadastre de La Chaux-de-Fonds ("Emmaüs", à la Joux-Perret 8)

(du 6 juin 2018)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Contexte

Votre Conseil s'était prononcé le 3 février 2014 pour un changement d'affectation du bien-fonds 18300 du cadastre des Eplatures qui se situe à la Joux-Perret 8 et qui appartient à la Communauté Emmaüs. La procédure n'a jamais pu aboutir car le dossier a été stoppé à cause de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi fédérale d'aménagement du territoire (LAT) le 1^{er} mai 2014.

Après plusieurs années de discussions et de négociations avec l'Etat mais surtout la Confédération, une solution a pu être trouvée et vous est présentée dans le présent rapport.

Historique

La Communauté d'Emmaüs est établie à La Chaux-de-Fonds dans le bâtiment de la Joux-Perret 8 situé le long de la route cantonale allant en direction des Franches-Montagnes.



Le bâtiment Joux-Perret 8 se situe sur le bien-fonds 18300 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. Ce bien-fonds, d'une superficie de 5'413 m², est propriété de l'Association Romande des Communautés d'Emmaüs (ARCE) et est actuellement affecté en zone agricole, il est dès lors soumis aux articles 24 et ss de la nouvelle LAT.

Un projet d'agrandissement avait été déposé par Emmaüs en novembre 2011 et refusé par le Service d'aménagement du territoire (SAT) car non conforme à la LAT. Celui-ci prévoyait l'agrandissement du bâtiment pour l'aménagement d'ateliers pour l'horlogerie et le textile. Le projet prévoyait par ailleurs des nouvelles surfaces de dépôt et la création d'un espace extérieur pour l'entreposage de bennes pour le tri des déchets.

Cette demande avait été réitérée en 2013, la situation actuelle ne permettant plus de répondre à la demande de ramassage de matériel évalué entre 2 à 5 tonnes par jour. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'agrandissement, une procédure pour la mise en zone d'utilité publique de la parcelle avait été lancée en 2013 et avait été stoppée du fait de l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT au 1^{er} mai 2014.

Passé cette date du 1^{er} mai 2014, il était nécessaire de compenser toute nouvelle mise en zone à bâtir. Ni la Ville, ni Emmaüs ne possédant un terrain de 5'400 m² pour compenser cette mise en zone, des solutions ont été recherchées avec l'Etat et la Confédération. Une compensation sur un terrain privé aurait nécessité des moyens financiers importants car cela aurait pu être considéré comme une expropriation matérielle, cette solution a dès lors été très vite écartée.

Modification du règlement d'aménagement communal

Le 18 décembre 2017, la Confédération est entrée en matière pour la mise en zone moyennant les conditions suivantes :

- 1. Le bien-fonds 18300 du cadastre de La Chaux-de-Fonds est classé en tant qu'autre zone au sens de l'article 18 LAT. Sa destination est définie comme telle, strictement, dans le règlement d'aménagement communal. Il sera considéré comme sis hors de la zone à bâtir, au vue de son éloignement du tissu bâti.*
- 2. La ZUP et le PRAC prévoient explicitement que, dans l'hypothèse où Emmaüs devait cesser son activité et ne pas être reprise par une association pourvue de buts similaires, le bien-fonds 18300 serait rendu à la zone agricole, les bâtiments existants détruits et le sol revégétalisé. Ils prévoient explicitement en outre que, en cas de destruction ou de démolition de la construction existante, le bien-fonds 18300 serait rendu à la zone agricole et le sol revégétalisé.*
- 3. Un examen des places de parc nécessaires sera effectué, de manière à limiter l'emprise sur le sol.*
- 4. Le projet de construction doit être conforme à la ZUP. Il est soumis à autorisation de l'autorité cantonale compétente en application de l'article 25, alinéa 2 LAT.*

Le Conseil communal est d'avis que cette proposition d'un nouvel article 226bis dans le Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) permettra de remplir une grande partie des exigences émises par la Confédération. Il s'oppose par contre à la demande de la Confédération de détruire les bâtiments existants et de revégétaliser le sol en cas de cessation des activités d'Emmaüs.

Un article 226bis est dès lors ajouté au RAC :

Cessation Art. 226 bis (nouveau)

d'activité ¹ *En cas de cessation des activités d'Emmaüs ou d'activités similaires, le bien-fonds 18300 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et les locaux seront obligatoirement réaffectés à la zone agricole.*

La commission intercommunale d'aménagement du territoire doit être consultée pour les projets de planification touchant le périmètre d'inscription et la zone tampon UNESCO. Lors de sa séance du 17 octobre 2013, elle avait donné un préavis favorable au changement d'affectation "Emmaüs". Le présent rapport découlant de la mise en œuvre de ladite décision, la commission n'a pas été consultée à nouveau.

Conséquences sur les finances

Les objets du présent rapport n'ont pas de conséquence sur les finances communales.

Conséquences sur les ressources humaines

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

Collaboration intercommunale

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence au niveau environnemental.

b) Aspect social

La régularisation de l'affectation du bâtiment d'Emmaüs permettra de garantir la pérennité de cette association qui a un rôle social important en ville.

c) Aspect économique

Les objets du présent rapport n'auront pas d'incidence au niveau économique.

d) Conséquences en termes de rayonnement de la Ville

Les possibilités d'extension d'Emmaüs vont pérenniser leurs activités qui ont un rayonnement régional.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La présidente

Katia Babey

Le chancelier

Daniel Schwaar

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), du 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 du 6 juin 2018

arrête :

Article premier.- Le règlement d'aménagement du 26 octobre 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié comme suit :

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITION SPECIALES PAR ZONE ET PERIMETRE

CHAPITRE 4.10 ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

*Cessation
d'activité*

Art. 226 bis (nouveau)

¹ *En cas de cessation des activités d'Emmaüs ou d'activités similaires, le bien-fonds 18300 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et les locaux seront obligatoirement réaffectés à la zone agricole.*

Article 2.- Le présent arrêté, préavisé par le chef du département du développement territorial et de l'environnement le xx.xx.xxxx est soumis au référendum facultatif.

Article 3.- Le présent arrêté entrera en vigueur après sa mise à l'enquête publique et sa sanction par le Conseil d'Etat à la date de la publication de cette dernière dans la Feuille officielle.

Article 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président

Alain Vaucher

Le secrétaire

Thierry Brechbühler