République et Canton de Neuchâtel

COMMUNE DE LA TENE

Rapport du Conseil communal au Conseil général
concernant
la modification partielle du plan d'aménagement local (PAL), secteur de Thielle

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal soumet au Conseil général la modification partielle du plan d'aménagement local (ci-après : PAL), secteur de Thielle, à savoir l'extension de la zone de tourisme (ci-après : ZT) et l'adaptation des prescriptions réglementaires de ladite zone[1].

Cette modification permettra la mise en place d'une solution de parcage souterrain pour l'intégralité des véhicules de la clientèle du Casino Les 3 Lacs SA (ci-après : le casino) et autorisera le développement à terme de l'hôtel Ibis 3 Lacs Neuchâtel SA (ci-après : l'hôtel).

L'intérêt de la commune de La Tène à cette modification réside dans la possibilité de poser des conditions-cadres en matière d'aménagement du territoire qui régleront la venue du casino et l'extension de l'hôtel, et conséquemment :

1. la création des 90 à 100 postes de travail sur le territoire communal
2. la valorisation de la parcelle communale 882 du cadastre de Thielle-Wavre
3. l'augmentation des rentrées fiscales provenant des personnes morales
4. la création d'une fondation ou d'une association communale, qui devra poursuivre un ou plusieurs buts d'intérêts publics, notamment la promotion du sport, des activités culturelles ou de loisirs, voire le soutien à certaines catégories de personnes (p.ex. par l'octroi de bourses), et qui sera alimentée par une *rente* annuelle d'un montant proportionnel au produit net de jeu (PNJ ou chiffre d'affaires net), mais au minimum de 450'000 francs ;

   l'engagement déjà pris en ce sens par ESCOR Casinos & Entertainment SA (ci-après : ESCOR) sera effectué sans contrepartie

[1] Le présent rapport et ses diverses annexes, ainsi que le rapport du Conseil communal au Conseil général concernant le projet d'implantation d'un casino et de réaménagement de la zone de tourisme de Thielle, du 25 mai 2010, sont disponibles en versions colorisées sous www.commune-la-tene.ch, rubrique vie politique.

Ce rapport a pour but de présenter l'avancement du projet d'implantation du casino et d'extension de l'hôtel (chapitre 2), de détailler les diverses composantes de la modification partielle du PAL (chapitre 3), soit l'extension de la ZT (sous-chapitre 3.1) et l'adaptation des prescriptions réglementaires (sous-chapitre 3.2), avant de développer certains aspects particuliers (chapitre 4), soit l'équipement des terrains et les taxes d'équipement (sous-chapitre 4.1), la plus-value due à l'Etat (sous-chapitre 4.2), le chantier (sous-chapitre 4.3), l'accès à la ZT (sous-chapitre 4.4), le parking souterrain (sous-chapitre 4.5), les besoins et l'offre de stationnement (sous-chapitre 4.6), la mobilité du personnel (sous-chapitre 4.7) l'éclairage et les enseignes (sous-chapitre 4.8), le sort de la modification partielle du PAL en cas de non-octroi de la concession au projet de casino laténien (chapitre 4.9), pour conclure par l'exposé du calendrier prévu (chapitre 5).

2 Avancement du projet d'implantation du casino et d'extension de l'hôtel

Comme annoncé à diverses reprises par le Conseil communal, notamment dans son rapport au Conseil général du 25 mai 2010, le projet d'implantation d'un casino est complexe et est susceptible d'évolutions, notamment en raison des nombreux acteurs (Conseil fédéral, l'Office fédéral des routes - OFROU, l'Etat et ses services, la commune de La Tène, les investisseurs privés et les voisins directs), de la variété des procédures à suivre et des divers intérêts en présence.

Toutefois, ce projet est *porteur* pour la commune de La Tène, tant en termes d'image, de développement, de création d'emplois et financiers.

Depuis l'été 2010, les événements se sont rapidement enchaînés et le Conseil communal a multiplié les démarches pour le dépôt le 31 décembre 2010 auprès de la Commission fédérale des maisons de jeux d'une demande de concession pour un projet harmonieux et abouti de casino.

Juil.-nov. 2010	multiples rencontres avec les sociétés ESCOR et SI Thine SA (propriétaire de l'hôtel) afin de parvenir notamment à un accord sur le parcellaire et l'emplacement du parking du casino
Sept.-nov. 2010	diverses rencontres avec le service de l'aménagement du territoire pour élaborer les demande de modification partielle du PAL et de permis de construire
2 sept. 2010	séance publique d'information (environ 250 participants)
7 sept. 2010	inscription au registre du commerce de la société anonyme Casino Les 3 Lacs SA, siège à La Tène
1er oct. 2010	rencontre de l'OFROU avec le DGT
Mi-nov. 2010	signature d'une déclaration d'intention entre la commune de La Tène et ESCOR concernant la vente de la parcelle 882
6 déc. 2010	dépôt de la demande de permis de construire
8 déc. 2010	séance conjointe des commissions d'urbanisme et de circulation, des transports et de l'agglomération concernant la modification partielle du PAL
16 déc. 2010	séance publique d'information sur le même objet (environ 20 personnes)

Les principales variations intervenues au cours du second semestre 2010 par rapport au contenu du rapport du Conseil communal du 25 mai 2010 sont les suivantes :

1. *abandon du projet de construction à terme d'immeubles d'habitation* : la société SI Thine SA renonce à son projet, notamment en raison de la proximité de l'autoroute, jugée trop contraignante pour l'implantation d'appartements
2. *renonciation à un échange de terrain entre la commune de La Tène et SI Thine SA* : ce point qui dépendait du projet de construction d'immeubles d'habitation a dû être revu ; il est maintenant envisagé de vendre la parcelle 882 à ESCOR pour y implanter un parking souterrain
3. *redimensionnement du développement à terme de l'hôtel* : la société SI Thine SA met en veilleuse son projet de salle de conférences et concentre son développement sur la création de chambres supplémentaires, en 3e étage

3 Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL)

Les documents en annexe, en particulier le rapport selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), détaillant le projet de modification partielle du PAL, le présent chapitre se contente de décrire les grandes lignes de :

- l'extension de la ZT et
- de l'adaptation des prescriptions réglementaires de la ZT

3.1 Extension de la zone de tourisme (ZT)

La surface de la parcelle 883, qui appartient à SI Thine SA, n'étant pas suffisante pour accueillir le bâtiment et le parking du casino, le Conseil communal prévoit de vendre la parcelle 882 pour y construire un parking souterrain.

Or, l'affectation actuelle en ZUP de la parcelle 882 ne permet pas cette destination, raison pour laquelle la ZT doit être étendue. Le parcellaire est également à remanier en fonction des besoins en droits à bâtir des différents projets.

Figure 1 : extrait du PAL actuel de Thielle-Wavre

Figure 2 : extension de la ZT et projet de casino
(nouvelle zone de tourisme en bleu)

Pour justifier la réaffectation de la ZUP en ZT, il importe de constater que, suite à la fusion des communes de Thielle-Wavre et de Marin-Epagnier, la nouvelle commune de La Tène n'a plus besoin de réserver la parcelle 882 pour la création d'un bâtiment administratif ou d'une école (art. 12.06 du règlement d'aménagement du territoire de Thielle-Wavre) et le Conseil communal souhaite valoriser cette parcelle en la vendant.

Une déclaration d'intention a d'ores et déjà été passée avec la société ESCOR, moyennant un prix de vente de 200 francs/m^2 (soit 704'600 francs pour une surface de 3'523 m^2).

Cette vente est conditionnée à la décision du Conseil fédéral d'octroi d'une concession d'exploitation d'un casino sur le territoire de La Tène, qui n'interviendra qu'en juin 2011. Elle fera bien entendu l'objet d'un rapport particulier et sera soumise à l'approbation du Conseil général en été/automne 2011, en même temps que la création de la fondation ou association d'utilité publique.

3.2 Adaptation des prescriptions réglementaires de la zone de tourisme (ZT)

Les prescriptions réglementaires sont à adapter pour tenir compte des projets de développement de la ZT (construction d'un casino à court terme et extension de l'hôtel à moyen terme).

Les adaptations proposées sont les suivantes :

Prescriptions	ZT secteur de Thielle	Adaptations proposées
Destination	aménagements et constructions à but touristique	*(Inchangé)*
Degré d'utilisation du sol	densité 2 m^3/m^2	*(Inchangé)*
	taux d'occupation **25%** maximum	taux d'occupation **30% maximum**
Hauteur à la corniche	**6 m**	**9 m**
Toiture	toits plats autorisés	*(Inchangé)*
Gabarits	60° en tous sens	*(Inchangé)*

Figure 3 : prescriptions réglementaires actuelles et proposées

Ces adaptations permettent une meilleure utilisation du sol, notamment en autorisant une emprise au sol plus importante et une plus grande hauteur de bâtiment (soit un étage supplémentaire – 3 au lieu de 2 – dans le cadre de l'extension de l'hôtel).

Le rapport selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) et le rapport sur l'environnement intègrent les différentes demandes et remarques émises dans le cadre du préavis de synthèse des différents services de l'Etat.

4 Aspects particuliers

Il est utile de développer certains aspects particuliers directement en lien avec la modification partielle du PAL (équipement des terrains, taxes d'équipement, plus-value et accès à la ZT), voire indirectement (chantier, stationnement, plan de mobilité du personnel, éclairages et enseignes) car concernant plutôt la demande de permis de construire.

Les annexes au présent rapport, en particulier le rapport environnemental, renseignent plus avant sur d'autres problématiques, telles la protection contre le bruit, les rayonnements non ionisants, les dangers naturels, le maintien et le remplacement des éléments naturels boisés.

4.1 Equipement des terrains et taxes d'équipement

Les parcelles 882 et 883 sont entièrement équipées et propres à la construction.

Une étude menée en été/automne 2010 par RWB Neuchâtel SA a en sus confirmé que le casino et l'extension de l'hôtel ne nécessiteront aucun équipement communal, donc aucun investissement public, car les réseaux d'adduction et d'évacuation des eaux claires et usées disposent de réserves suffisantes.

Un seul bémol a été relevé et qui concerne la pression dans le réseau d'adduction d'eau. Alors même que ce dernier dispose d'une réserve suffisante contre l'incendie, il n'atteint cependant pas la pression recommandée par la Fédération suisse des sapeurs-pompiers (FSSP) dans les bornes hydrantes (en l'espèce les BH 1213 et 1215). Cette problématique, qui est indépendante de la modification partielle du PAL, devra être résolue par la réalisation à terme des travaux préconisés par le Plan directeur de distribution de l'eau (PDDE).

La construction et le coût des équipements privés sur les parcelles 882 et 883 seront intégralement à la charge des propriétaires du casino (pour la construction du bâtiment et du parking) et de l'hôtel (lors de l'extension). Les taxes communales d'équipement au sens de la LCAT seront perçues.

Objet	Montant de la taxe
Nouvelle construction	10 francs/m^3 SIA de construction + 15 francs/m^2 de surface de parcelle
Agrandissement d'une construction existante	8 francs/m^3 SIA du volume ajouté

Figure 4 : taxes d'équipement selon le règlement d'aménagement communal de Thielle-Wavre

4.2 Plus-value

Selon l'article 34 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, l'augmentation de la valeur objective d'un bien-fonds suite à son affectation à la zone d'urbanisation est réputée être un avantage majeur constituant une plus-value, dont le 20% est dû à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds (art. 35).

Le transfert de la parcelle 882 de la ZUP à la ZT a pour effet d'assujettir son propriétaire au paiement d'une indemnité de plus-value, particulièrement parce que cette parcelle n'avait pas été l'objet d'une telle perception lors de son affectation à la ZUP.

Selon une pré-estimation du service de l'aménagement du territoire de mars 2010 et confirmée en décembre 2010, l'indemnité de plus-value avoisinera 175'000 francs :

- plus-value portant sur une surface de 3'523 m^2
  sur l'approximation d'un prix à 250 francs/m^2 — Fr. 880'750
- dont à déduire le prix moyen du terrain
  non construit à 4 francs/m^2 — Fr. 14'092

  plus-value — Fr. 866'658

  dont 20% dû à l'Etat — Fr 173'332

Ce montant, qui est communiqué à titre indicatif, doit être encore confirmé par une expertise officielle à effectuer sous l'égide du service de l'aménagement du territoire. Il sera acquitté par la commune de La Tène.

Le Conseil communal informe qu'en l'état actuel du dossier, il juge trop élevée cette pré-estimation de la valeur dite *objective* de la parcelle 882 à 250 francs/m^2, qui dépasse de quelque 50 à 70 francs/m^2 la valeur économique ou du marché. Il défendra son appréciation de la valeur de ce terrain lors de l'expertise officielle.

4.3 Chantier

Durant les travaux de construction du casino (d'une durée estimative d'environ 1 an), l'accès au chantier aura lieu par une piste provisoire depuis la rue des Broillets.

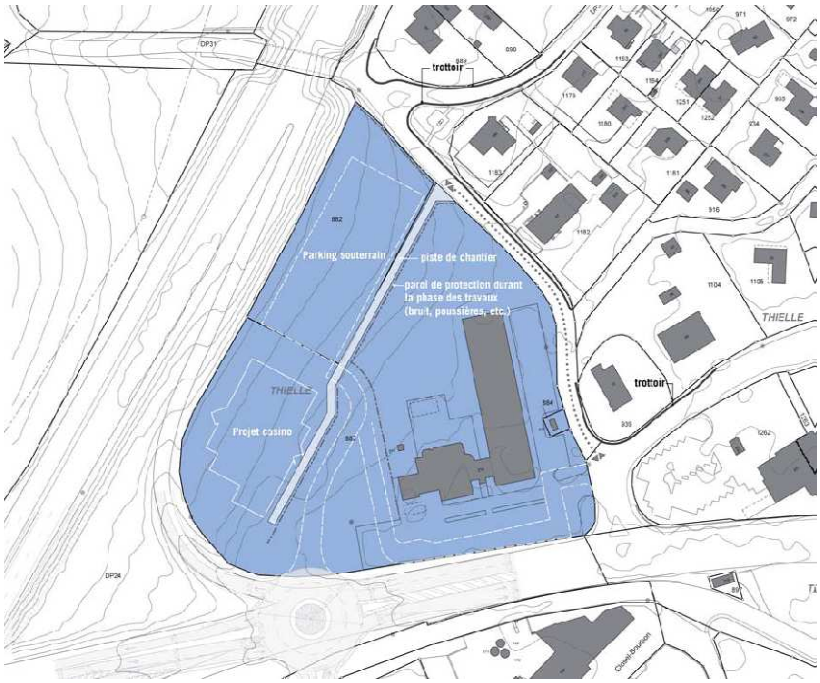

Figure 5 : piste de chantier (source : Urbaplan)

Diverses mesures de protection des riverains (voisins et hôtel) contre les nuisances sont prévues, notamment :

- la construction de parois de protection séparant le chantier de la rue des Broillets et de l'hôtel (bruit, poussière, etc.)
- la sécurisation de l'accès au chantier (vis-à-vis du trafic ordinaire et des piétons)
- le nettoyage régulier (voire journalier) de l'accès au chantier et de la chaussée
- etc.

Les mesures de protection seront stipulées dans le permis de construire du casino, en tant que charges et conditions assujettissant la sanction des plans.

Enfin, il sied de préciser que l'accès au chantier par l'entrée actuelle du parking de l'hôtel a été écarté en raison des contraintes hôtelières d'exploitation et qu'un refus d'entrée en matière du service cantonal des ponts et chaussées a obligé à renoncer à un accès au chantier directement depuis la route cantonale T10.

4.4 Accès à la zone de tourisme (ZT)

Deux accès à la ZT ont été étudiés, un premier via le giratoire à construire sur la route cantonale T10 – qui est privilégié par le Conseil communal – et un second depuis l'accès actuel à l'hôtel, via la rue des Broillets.

Le trafic total qui sera généré par le casino est évalué à 600 mouvements de véhicules/jour.

<u>Accès via le giratoire</u>

A terme, l'accès au casino et à l'hôtel aura lieu par un giratoire à construire sur la route cantonale T10. L'accès actuel à l'hôtel sera maintenu.

Figure 6 : accès à la ZT
via le giratoire à construire (source : Urbaplan)

Ce giratoire est planifié par l'Office fédéral des routes (OFROU) en partenariat avec l'Etat de Neuchâtel. En sus de desservir la ZT de Thielle, il reliera également le pôle économique d'importance cantonal du Littoral Est prévu sur le site d'Epagnier et il devra répondre aux besoins des routes nationales dans le cadre de l'aménagement de la jonction de Thielle.

L'intérêt purement communal de ce giratoire est de permettre à terme un accès indépendant à la ZT, en canalisant le trafic à destination du casino et de l'hôtel. Le trafic actuel sur la rue des Broillets sera fortement diminué et les véhicules indésirables seront extraits des quartiers d'habitation de Thielle. Une réflexion doit encore avoir lieu avec la commission de circulation, des transports et de l'agglomération afin de prévenir tout parcage sauvage.

La date de construction du giratoire n'est pas encore arrêtée et le dossier est à l'étude auprès des acteurs concernés au premier chef, soit l'OFROU et le Canton. Il est question pour l'instant de débuter les travaux en 2017.

Le Conseil communal s'emploie toutefois à ce que la construction ait lieu plus rapidement en cas d'octroi d'une concession d'exploitation d'un casino à La Tène.

Accès depuis l'hôtel, via la rue des Broillets

Comme la perspective de réalisation du giratoire est pour l'instant postérieure à la mise en exploitation du casino (août 2012), le permis de construire du casino prévoit une variante d'accès depuis l'hôtel, via la rue des Broillets.

Cet accès, qui sera provisoire dans l'attente du giratoire, est toutefois pleinement fonctionnel en version définitive.

Figure 7 : accès à la ZT
via la desserte existante de l'hôtel (source : Urbaplan)

Il convient de préciser que les 2 types d'accès (avec ou sans giratoire) respectent les exigences légales, tant en charges de trafic qu'en matière de protection contre le bruit, sous réserve d'un seul point de mesure pour lequel les limites sont aujourd'hui déjà légèrement dépassées (Cf. le rapport environnemental, 4.1.6, page 35).

Pour des raisons évidentes, le Conseil communal privilégie l'accès à la ZT par le giratoire.

4.5 Parking souterrain

Le point essentiel en matière de stationnement du casino est bien entendu de prévoir un parking souterrain destiné à la clientèle, ce qui aura pour effet de réduire au minimum les nuisances sonores et l'impact visuel pour le voisinage.

Le parking souterrain sera situé sous la parcelle 882 et il aura une capacité de 110 places.

4.6 Besoins et offre de stationnement

Le nombre de places de parc prévu, avec ou sans giratoire, est suffisant pour couvrir les besoins du casino et de l'hôtel, notamment moyennant le réaménagement du parking de l'hôtel, la mise en place d'un bus-navette pour la clientèle du casino en provenance de Bienne et Neuchâtel et la prise en compte d'une complémentarité de stationnement entre le casino et l'hôtel.

<u>Besoins</u>

Casino : 130 places
Hôtel : 70 places
Total : 200 places

Réduction possible :

- bus-navette depuis Neuchâtel et Bienne (10 à 15 places)
- complémentarité casino/hôtel (10 places)

Besoin total : entre 175 et 180 places

<u>Offre proposée avec un accès via le giratoire</u> :

Casino : 124 places
parking souterrain 110 places
parking extérieur 14 places

Hôtel : 71 places + 2 places de cars

Offre totale : 195 places

<u>Offre proposée avec l'accès existant depuis l'hôtel</u> :

Casino : 124 places
parking souterrain 110 places
parking extérieur 14 places

Hôtel : 104 places + 2 places de cars

Offre totale : 228 places

4.7 Plan de mobilité du personnel

Un plan de mobilité consiste pour une entreprise à offrir à ses employés un éventail de mesures permettant de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements pendulaires et professionnels. Un tel plan est conçu sur mesures pour être adapté aux particularités d'un site et aux besoins d'une entreprise afin de refléter au mieux les caractéristiques d'accessibilité du site ainsi que les attentes des employés. Il a pour objectif de limiter les impacts négatifs des déplacements sur la collectivité et l'environnement, tout en apportant des bénéfices à l'entreprise et au personnel.

En l'espèce, le casino générera 90 à 100 nouveaux postes de travail, qui seront occupés sur toute la plage horaire d'ouverture du casino, et qui nécessiteront une vingtaine de places de parc.

Si l'un des avantages du casino de Thielle par rapport à ses concurrents neuchâtelois réside dans une localisation en dehors du milieu urbain, donc éloignée des écoles, il n'en demeure pas moins que la ligne de bus, dont l'arrêt le plus proche est à quelque 170 m de l'entrée de l'hôtel, ne permet pas aux employés du casino de rejoindre le site durant toute la plage horaire d'exploitation.

La mise sur pied d'un plan de mobilité, notamment par un système de covoiturage et/ou de bus-navette employés, sera stipulée en tant que charge assujettissant la sanction des plans

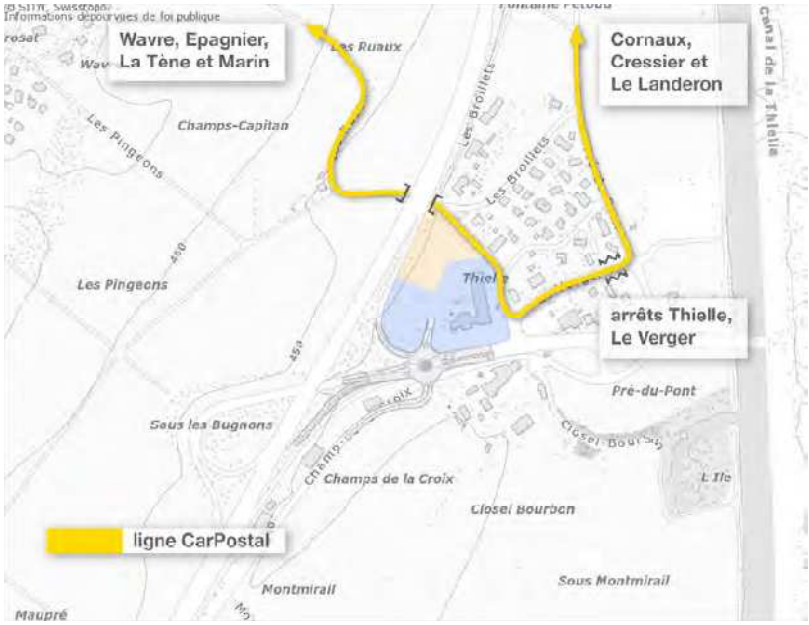

Figure 8 : ligne CarPostal

4.8 Eclairage et enseignes

Comme pour la construction du Nouveau Marin-Centre, une convention concernant l'éclairage et les enseignes du casino sera conclue, notamment parce que le casino sera exploité de nuit et pour éviter d'incommoder le voisinage et le trafic sur la T10.

Figure 9 : vue de nuit du casino

L'unique réclame lumineuse prévue à l'extérieur est un totem, à côté du giratoire, et qui devra être l'objet d'une procédure cantonale d'autorisation en raison de sa présence en bordure de chaussée. Il sera éclairé par LED à intensité réglable et programmable.

La façade du casino incorporera un réseau de points lumineux LED, dont la couleur et l'intensité pourront aussi être réglées pour créer des effets lumineux.

4.9 Sort de la modification partielle du PAL en cas de non-octroi d'une concession au projet de casino laténien ?

La modification partielle du PAL est juridiquement indépendante de la procédure liée à la concession du casino.

Dans l'hypothèse du non-octroi d'une concession au projet de casino laténien, la modification partielle du PAL restera pleinement valable et il appartiendra aux autorités de trouver une alternative pour valoriser la parcelle 882 qui se trouvera alors affectée en ZT.

La plus-value sera due, mais le report de sa perception sera demandée par le Conseil communal en invoquant les circonstances particulières ayant mené à la modification partielle du PAL. Elle interviendra au plus tard lors de l'aliénation de la parcelle.

5 Calendrier prévu

La suite des opérations est la suivante :

31 déc. 2010	fin de la mise au concours et date butoir pour le dépôt d'une demande de concession
13 janvier 2010	séance du Conseil général consacrée à l'extension de la ZT de Thielle + adaptation des prescriptions réglementaires
Jan./février 2011	délai référendaire (40 jours)
Fév./mars 2011	enquête publique (30 jours)
Déb. avril 2011	sanction d'adoption du Conseil d'Etat + octroi du permis de construire
Eté/automne 2011	séance du Conseil général consacrée à la création d'une fondation d'utilité publique + vente de la parcelle 882
Août 2011	début des travaux de construction du casino
Eté 2012	début d'exploitation du casino

6 Conclusion

Pour les diverses raisons évoquées ci-dessus, notamment pour permettre la construction d'un parking souterrain pour la clientèle du casino et diminuer ainsi les nuisances sonores et visuelles pour le voisinage, mais également pour poser les bases du développement à terme de l'hôtel Ibis 3 Lacs Neuchâtel, le Conseil communal vous prie de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'accepter le projet de modification partielle du plan d'aménagement local, secteur de Thielle.

Veuillez agréer, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 20 décembre 2010 LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe 1 : Projet d'arrêté
Annexe 2 : Plan
Annexe 3 : Rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT, novembre 2010
Annexe 4 : Rapport environnemental
Annexe 5 : Etude technique, viabilisation de la zone du casino