Commune
de La Tène

urbaplan

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Secteur de Thielle

Source : SITN

Rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT

Décembre 2010

Pour traiter: Norbert Jouval
urbaplan neuchâtel

1031-47OAT-versionfinale_231210.doc-24.12.2010-NJ

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 5
   1.1 Objet de la modification 5
   1.2 Procédure de planification 7
   1.3 Calendrier intentionnel 7
2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PAL 9
   2.1 Justification 9
   2.2 Equipement des terrains 12
   2.3 Plus-value 12
3. CONCLUSION 13

Annexes 15

1. INTRODUCTION

1.1 Objet de la modification

Le présent rapport sur l'aménagement accompagne la modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Thielle-Wavre (modification du plan d'affectation des zones et du règlement d'aménagement). Cette modification est réalisée à la demande de la commune de La Tène, propriétaire du bien-fonds 882, situé en bordure de la jonction de Thielle (T10). Ce dernier est actuellement non construit et affecté en zone d'utilité publique (ZUP).

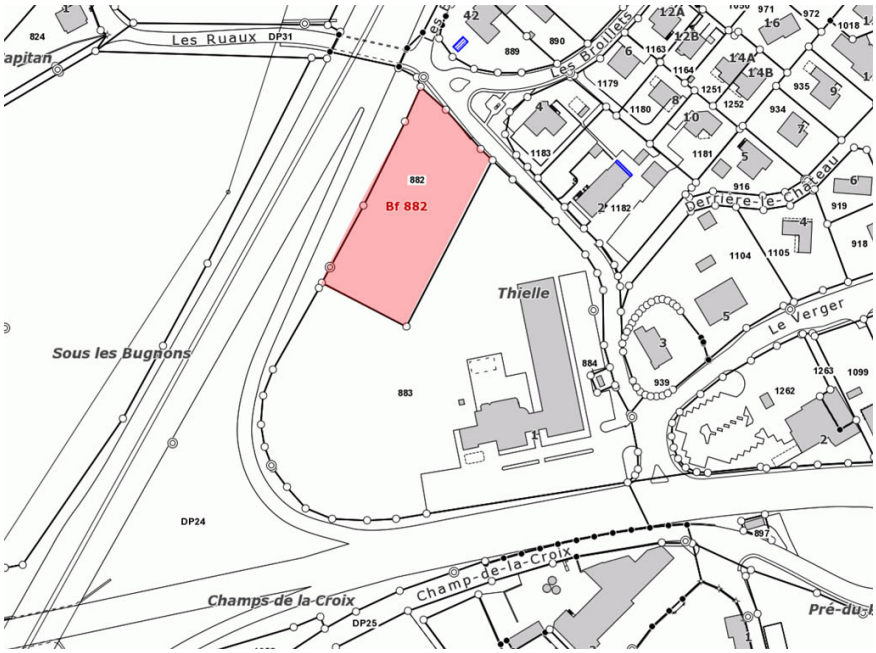
Cette modification du PAL est induite par la volonté communale d'implanter un projet de casino sur le bf 883, occupé dans sa partie Est par l'hôtel Ibis 3 Lacs. La surface de ce bien-fonds étant insuffisante pour permettre la réalisation du bâtiment et du parking du casino, la commune prévoit de vendre tout ou partie de son terrain pour y construire le parking en sous-sol. L'affectation en zone d'utilité publique ne permettant pas cette destination, le PAL doit donc être modifié partiellement afin d'étendre la zone de tourisme au bf 882. La commune est favorable à cette modification du PAL dans la mesure où elle est conforme à sa volonté de développer le caractère touristique de ce site et que la suppression de la zone d'utilité publique est justifiée notamment depuis la fusion communale (cf. chapitre 2.1.1). En complément au changement d'affectation du bf 882, les règles de la zone de tourisme sont adaptées afin de mieux tirer parti de cette zone (augmentation de la hauteur et du taux d'occupation du sol). Il s'agit en effet de tenir compte du projet de casino ainsi que permettre à terme une extension de l'hôtel existant (notamment la construction d'un étage supplémentaire).

Une procédure de demande de permis de construire pour le casino est menée conjointement à la présente modification du PAL. Un rapport sur l'environnement traitant des accès, du stationnement et des contraintes environnementales liées au développement du projet de casino, accompagne la demande de sanction définitive.

Dans la mesure où les analyses environnementales concernent spécifiquement le projet du casino, elles ne sont pas reprises dans le présent dossier de modification du PAL. Cependant, le rapport sur l'environnement du dossier de sanction définitive accompagnera la modification partielle du PAL lorsqu'elle sera soumise au Conseil général. Ensuite, les deux dossiers (demande de sanction définitive et modification partielle du PAL) seront mis simultanément à l'enquête publique.

Figure 1: Extrait du plan d'affectation des zones (PAZ) de Thielle-Wavre (source : SITN)

Figure 2: Bien-fonds concerné par la modification du PAZ (source : SITN)



1.2 Procédure de planification

La procédure de modification du PAL est fixée aux articles 89 et suivants de la LCAT : signature par le Conseil Communal, examen des services cantonaux et préavis de synthèse du SAT (délai d'ordre de 3 mois), préavis du Département de la gestion du territoire (DGT), adoption par le Conseil Général et délai référendaire de 40 jours, mise à l'enquête publique durant 30 jours et approbation et sanction par le Conseil d'Etat.

Conformément à l'article 4 LAT, la modification du PAL a fait l'objet d'une procédure d'information et de consultation selon les modalités suivantes :

> le rapport préliminaire d'information du Conseil communal concernant le projet d'implantation du casino et du réaménagement de la zone de tourisme de Thielle a été présenté au Conseil général lors de sa séance du 16 juin 2010. Ce dernier a accepté le rapport à l'unanimité moins deux voix. Ce rapport a ensuite fait l'objet d'une séance d'information publique le 2 septembre à L'Espace Perrier.

> le dossier de modification partielle du PAL a été présenté aux commissions d'urbanisme et de circulation de la commune le 8 décembre 2010. Le dossier a été accepté à l'unanimité.

> une séance publique d'information a été organisée par l'autorité communale le 16 décembre 2010 à l'espace Perrier pour informer la population sur les objectifs visés et le déroulement de la procédure. La presse était présente. Le résultat de cette présentation publique figure en annexe du présent rapport.

1.3 Calendrier intentionnel

Le calendrier présenté ci-dessous est purement informatif. Il correspond à un déroulement normal de la procédure et ne tient pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées contre le dossier durant l'enquête publique.

Tableau 1: Calendrier prévisionnel des études, dates clés

Phases d'étude	Modification du PAL
Signature du Conseil Communal de La Tène	30.11.10
Dépôt au SAT pour préavis des services cantonaux	à la suite
Séance commune de commissions	8.12.10
Préavis de synthèse du SAT	déc. 10
Adaptation du dossier par mandataire	déc. 10
Information publique	16 déc. 10
Préavis du chef du DGT	7 au 13 janv. 11

Séance extraordinaire Conseil Général de La Tène	13 jan. 11
Délai référendaire (40 jours)	janv. - fev. 11
Enquête publique (30 jours)	mars - avr. 11
Sanction d'adoption du Conseil d'Etat	avr. - mai 11

2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PAL

2.1 Justification

2.1.1 Changement d'affectation du bf 882

Comme énoncé en introduction, le bien-fonds 882, propriété de la commune, est actuellement affecté en zone d'utilité publique.

Selon l'article 12.06 du règlement d'aménagement du territoire de Thielle-Wavre, la ZUP-2 (bf 882) est réservée à des bâtiments et des installations d'utilité publique. Pour justifier la réaffectation de la ZUP-2 en ZT, il sied en premier lieu de constater que la fusion des communes de Marin-Epagnier et de Thielle-Wavre pour créer la nouvelle entité de La Tène a engendré une complète redéfinition des besoins communaux en matière de bâtiments et d'infrastructures publiques et/ou à utilité publique, axée sur la base du principe de centralisation, et dans laquelle le maintien de la ZUP-2 ne trouve plus aucune justification.

En effet, la nouvelle commune de La Tène est organisée sur la base des infrastructures communales précédemment existantes à Marin (administration, écoles, service de voirie, etc.), qui sont d'une capacité suffisante pour gérer une population de 5'000 habitants et qui disposent de réserves ad hoc, tant en termes de surfaces que de locaux, pour envisager sereinement une progression substantielle de la population et des services communaux. Cette centralisation est pleine et entière en ce qui concerne l'administration communale (l'ancien bureau communal de Wavre a été fermé au 31 décembre 2008) et le service de voirie (Thielle-Wavre ne disposait pas de service de voirie et le corps de voirie de Marin-Epagnier a intégré l'entretien du domaine public de Thielle-Wavre sans aucune nécessité de ressources supplémentaires).

S'agissant des écoles, le collège de Wavre a été conservé, principalement pour des raisons de proximité vis-à-vis de la population, et alors même que l'effectif scolaire dans ce village est en stagnation voire en diminution. Toutefois, la tendance dans ce domaine est à une centralisation des espaces scolaires, sur le lieu le plus peuplé, soit à Marin, notamment en raison de la mise en place d'Harmos et du développement de l'accueil parascolaire, qui impliquent de devoir réorganiser les bâtiments scolaires et de mettre en place des complémentarités entre les différents niveaux (enfantin, primaire et secondaire inférieur). Il n'est par contre aucunement envisagé de construire à moyen ou long terme un bâtiment scolaire à Thielle où les perspectives de croissance de la population de ce village sont limitées.

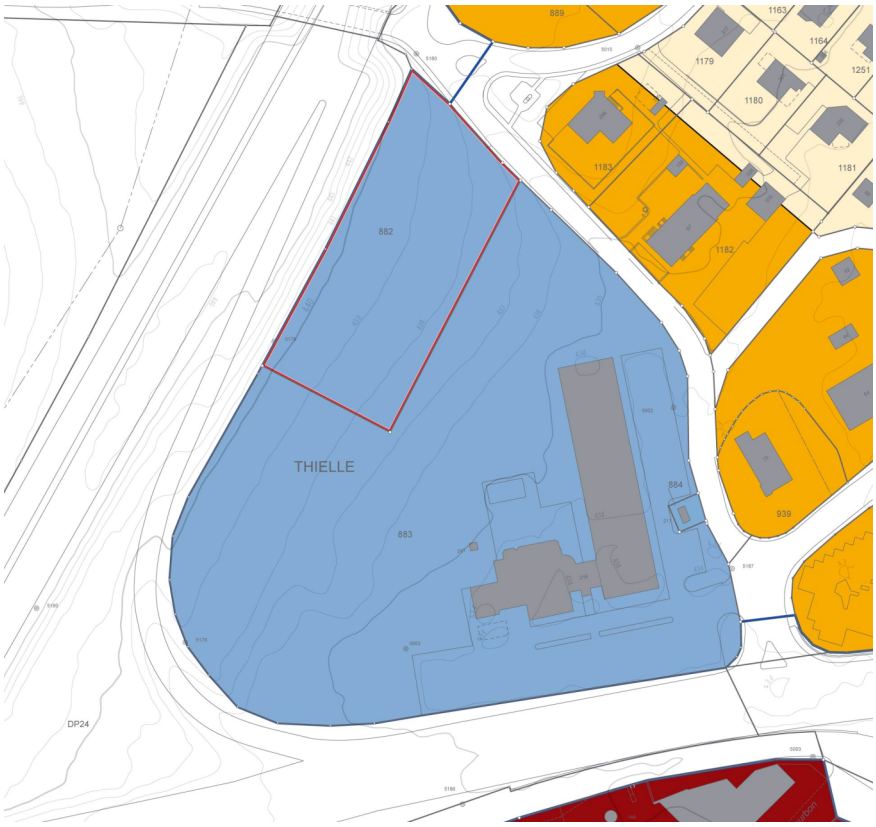
Il n'existe par ailleurs aucun besoin de développement d'infrastructures publiques à Thielle sur le secteur de la ZUP-2, notamment en matière de hangar

du feu (La Tène appartient au Syndicat du feu du Bas-Lacs, avec siège à Marin), d'écopoint (un autre endroit est envisagé, à la ZUP-3) ou de station d'épuration ou de relevage (les infrastructures existent déjà). Pour ces raisons, la réaffectation de la ZUP en ZT est pleinement justifiée.

Désormais, l'autorité communale souhaite valoriser le bf 882 par le développement de la zone de tourisme, en permettant notamment la réalisation du projet de casino sur ce site.

Le parcellaire sera remanié et tiendra compte d'une répartition des surfaces répondant aux besoins des droits à bâtir des projets mentionnés.

Figure 3: Nouvelle affectation



2.1.2 Modification de la réglementation de la ZT

Le seul secteur en zone de tourisme du territoire de Thielle-Wavre est l'actuel bf 883. Compte tenu des projets de développement prévus dans cette zone (casino à court terme et éventuelle extension de l'hôtel à moyen terme), deux

adaptations des règles en vigueur sont proposées : augmenter de 25 à 30 % le taux d'occupation du sol et accroître la hauteur à la corniche de 6 à 9 m.

Ces deux modifications visent à optimiser l'utilisation des terrains en autorisant une emprise au sol plus importante et une plus grande hauteur de bâtiment permettant la réalisation d'un étage supplémentaire (3 au lieu de 2) notamment dans l'optique d'un agrandissement de l'hôtel Ibis 3 Lacs.

Une disposition a également été ajoutée permettant à la commune d'imposer la plantation d'arbres, de haies ou l'aménagement de verdure pour sauvegarder l'aspect général de la zone.

Le degré de sensibilité au bruit III (DSIII) est attribué à tout le secteur (bf 882 et 883). Les deux biens-fonds sont considérés comme entièrement équipés.

Tableau 2: Comparatif des règles actuelles de la ZT et propositions de modification en gras

Règle	ZT (Thielle-Wavre)	Modification
Destination	Aménagements et constructions à but touristique	Aménagements et constructions à but touristique
Degré d'utilisation du sol	Densité 2 m^3/m^2 Taux d'occupation au sol ***25%*** max	Densité 2 m^3/m^2 Taux d'occupation au sol **30%** max
Hauteur à la corniche	***6 m***	**9 m**
Toiture	Toits plats autorisés	Toits plats autorisés
Gabarits	60° en tout sens	60° en tout sens

2.1.3 Droits à bâtir

Le tableau suivant montre les effets de la modification du règlement d'aménagement sur les droits à bâtir des deux biens-fonds affectés en zone de tourisme.

Tableau 3: Zone de tourisme, droits à bâtir des bf 882 et 883

Bien-fonds	Surface	Volume apparent[a]	Emprise au sol[b]	Hauteur à la corniche
882	3'523 m^2	7'046 m^3	1'057 m^2	9 m
883	15'280 m^2	30'560 m^3	4'584 m^2	9 m
Total	**18'803 m^2**	**37'606 m^3**	**5'641 m^2**	**9 m**

[a]Densité max : 2 m^3/m^2
[b]Taux d'occupation du sol max : 30%

2.2 Equipement des terrains

Les biens-fonds sont entièrement équipés et propres à la construction. La réalisation de l'équipement privé nécessaire aux raccordements des projets de construction est à la charge des propriétaires fonciers. La taxe sur l'équipement au sens de la LCAT est applicable. Le chapitre 8 du règlement sur l'aménagement fixe le montant exigé.

2.3 Plus-value

Le changement d'affectation du bf 882 est soumis à la contribution de plus-value.

Dès l'approbation et sanction par le Conseil d'Etat de la modification partielle du PAL, le montant exact de la plus-value sera déterminé par le canton, en procédant à une estimation de la valeur de la nouvelle zone envisagée par des experts externes.

3. CONCLUSION

Le présent rapport accompagne la modification partielle du PAL de Thielle-Wavre (commune de La Tène). Il procède au changement d'affectation du bien-fonds 882 appartenant à la commune, passant de la zone d'utilité publique à la zone de tourisme ainsi qu'à l'assouplissement des règles de la zone de tourisme (affectation, augmentation de la hauteur maximale et du taux d'occupation du sol).

Cette démarche est liée au projet de casino des 3 Lacs qui fait parallèlement l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire ainsi qu'aux intentions du propriétaire de l'hôtel Ibis 3 Lacs d'agrandir à terme le bâtiment.

Elle est conforme à la volonté communale de développer le caractère touristique et de loisirs de ce site.

Résultat de la séance publique d'information
du 16 décembre 2010

INFORMATION PUBLIQUE DU 16 DECEMBRE 2010

Plusieurs questions ont été posées abordant notamment la question de l'accès. Les riverains ont souligné l'intérêt qu'ils voient dans la réalisation d'un giratoire depuis la T10. La commune a néanmoins rappelé que, même si la création de ce giratoire est confirmée, elle ne se fera qu'après la construction du casino. Par conséquent, l'accès par l'entrée actuelle de l'hôtel Ibis devra être utilisée, au moins, dans un premier temps.

La question des dimensions du giratoire a également été abordée et la commune a précisé que le dimensionnement a été réalisé par un bureau spécialisé et qu'il a fait l'objet des simulations informatiques démontrant sa capacité à absorber les charges de trafic pronostiquées.

Une dernière question a été posée relative à la gestion des eaux. Une étude a été menée par le bureau RWB. Elle permet de certifier que les réseaux actuels d'évacuation des eaux claires et d'épuration des eaux usées présentant des capacités suffisantes pour recevoir les volumes supplémentaires qui proviendront du casino et de l'éventuelle extension de l'hôtel Ibis. L'adduction d'eau est suffisamment dimensionnée. Toutefois, les normes de la FSSP en matière de pression aux bornes hydrantes sont à l'heure actuelle en deçà des recommandations, mais l'extension de la zone de tourisme n'est pas liée à ce constat. En outre, les investigations menées pour le déplacement du captage n'ont relevé aucune problématique dans la zone de tourisme.

Le public a finalement souligné que la solution du parking enterré était très bonne dans la mesure où elle permet de préserver le voisinage des différentes nuisances.

La séance a fait l'objet d'un compte-rendu dans l'Express du 18 décembre 2010.

Modification des règles de la zone de tourisme
Tableau comparatif

ANCIEN LIBELLE

CHAPITRE 12 : ZONE D'URBANISATION (ZU)

Art. 12.09 Zone de tourisme

1. Caractère

Cette zone est destinée à des aménagements et des constructions à but touristique.

2. Degré d'utilisation des terrains

Densité : max. 2.0 m^3/m^2

Taux d'occupation du sol : ~~25%~~

3. Dimensions des constructions

Hauteur maximale à la corniche : ~~6.00 m~~

4. Toiture

Dans cette zone, les toits plats sont autorisés.

5. Gabarits

60° en tous sens

NOUVEAU LIBELLE

Art. 12.09 Zone de tourisme

1. Caractère

Cette zone est destinée à des aménagements et des constructions à but touristique.

2. Degré d'utilisation des terrains

Densité : max. 2.0 m^3/m^2

Taux d'occupation du sol : **30%**

3. Dimensions des constructions

Hauteur maximale à la corniche : **9.00 m**

4. Toiture

Dans cette zone, les toits plats sont autorisés.

5. Gabarits

60° en tous sens

6. Prescriptions spéciales

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone telle que la plantation d'arbres, de haies ou l'aménagement de verdure