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

Janvier 2011

Pour traiter: Norbert Jouval
urbaplan neuchâtel

1031-47OAT-versionfinale_110110-rouge.doc-10.1.2011-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. CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES 13
   3.1 Protection contre le bruit 13
   3.2 Protection contre les rayonnements non ionisants 15
   3.3 Dangers naturels 15
   3.4 Protection des eaux 16
   3.5 Agriculture 17
   3.6 Protection de la nature 17
   3.7 Monuments historiques, sites archéologiques 19
   3.8 Radon 19

4. CONCLUSION 20

ANNEXE 1 - Résultat de la séance publique d'information

ANNEXE 2 - Modification des règles de la zone de tourisme

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 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).

La demande de permis de construire pour le casino est élaborée en parallèle de la présente procédure de modification du PAL. Les deux dossiers seront mis à l'enquête publique simultanément. 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. Ce document accompagne également, à titre indicatif, la modification partielle du PAL. Le présent rapport explique brièvement les contraintes environnementales liées au changement d'affectation (chapitre 3).

Figure 1: Extrait du plan d'aménagement de Thielle-Wavre (source : SITN)

Figure 2: Bien-fonds concerné par la modification du PAL (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. La séance a fait l'objet d'un compte-rendu dans l'Express du 18 décembre 2010.

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. CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le présent chapitre identifie les contraintes environnementales liées à la modification partielle du PAL. Les domaines considérés comme significatifs sont les suivants :

> la protection contre le bruit ;

> la protection contre les rayonnements non ionisants ;

> la protection des eaux ;

> la protection de la nature.

Les autres domaines, jugés non pertinents, sont cités à titre exhaustif : protection de l'air, protection des sols, sites pollués, déchets et substances dangereuses pour l'environnement, prévention contre les accidents majeurs, forêt, paysage et sites, monuments historiques et sites archéologiques.

Un projet de casino étant prévu dans le secteur de Thielle (présente modification partielle du PAL), il a fait l'objet d'une évaluation environnementale détaillée au regard du projet de construction prévu. Cette évaluation environnementale est consignée dans le « Rapport sur l'environnement » de décembre 2009 qui accompagne la demande de sanction du casino. Tout nouveau projet dans le secteur devra également faire l'objet d'une évaluation détaillée, sur la base des exigences contenues dans le présent chapitre.

3.1 Protection contre le bruit

Pour tout nouveau projet dans le secteur de Thielle, il s'agira de vérifier sa compatibilité avec l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986 et plus particulièrement que :

> Art 7 OPB : les installations liées au projet (équipement techniques, parking, etc.) n'occasionnent pas un dépassement des valeurs de planification (VP) vis-à-vis des zones sensibles voisines ;

> Art. 9 OPB : le trafic généré par le projet n'entraîne pas un dépassement des valeurs limites d'immission (VLI) le long des axes routiers sollicités ou un accroissement sensible (>0.5 dBA) des niveaux sonores si les VLI sont déjà dépassées ;

> Art 31 OPB : les valeurs limites d'exposition correspondant au degré de sensibilité attribué doivent être respectées à l'intérieur des locaux à usage sensible au bruit projetés. La zone étant déjà affectée et équipée (avant 1985, date d'entrée en vigueur de la LPE), ce sont les VLI qui s'appliquent.

En effet, la nouvelle affectation du bf 882 (ZT) pourrait engendrer une augmentation du trafic avec pour conséquence le besoin de mesures de protec-

tion. Ces analyses et mesures de protection doivent être précisées au niveau de(s) la demande(s) de permis de construire.

3.2 Protection contre les rayonnements non ionisants

Les bases légales applicables sont la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et en particulier l'Ordonnance sur les rayonnements non ionisants (ORNI) du 23 décembre 1999.

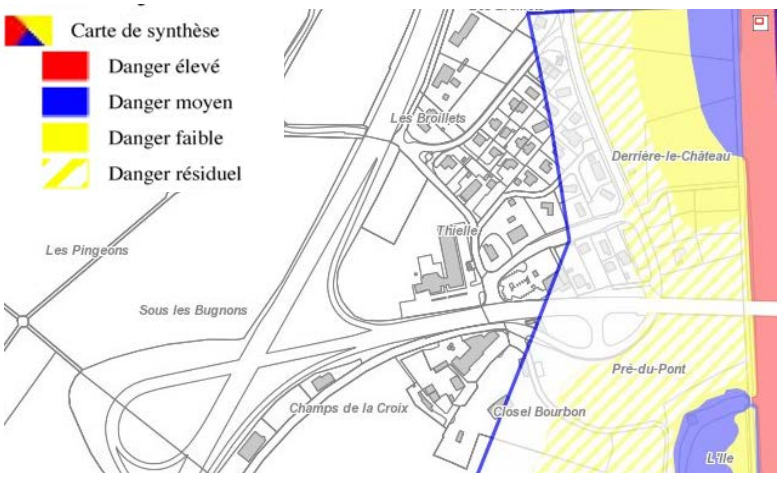
Le bf 883 étant affecté en ZT, l'article 16 de l'ORNI (exigences posées à la définition des zones à bâtir) n'est pas applicable. Toutefois, à titre préventif, il a été décidé de vérifier à partir de quelle distance la valeur limite de l'installation dans les lieux à utilisation sensible (LUS), qui est de 1 µT, est respectée.

Le Groupe E, propriétaire de la ligne existante[1] longeant les bf 882 et 883, a signalé que la valeur de 1 µT est respectée à 66 m de l'axe de la ligne HT selon sa configuration actuelle. Il est projeté de modifier cette ligne durant l'année 2011 de sorte que la distance à respecter ne sera plus de 66 m mais de 55 m. Pour tout nouveau projet dans le secteur, il conviendra donc de respecter lesdites distances.

3.3 Dangers naturels

Le secteur concerné n'est pas exposé à un danger naturel de type phénomènes liés aux cours et plan d'eau ou aux mouvements de terrain.

Figure 4: Carte de synthèse des dangers naturels (source SITN)



[1] 2 x 60 kV et 2 x 220 kV exploitées en 125 kV

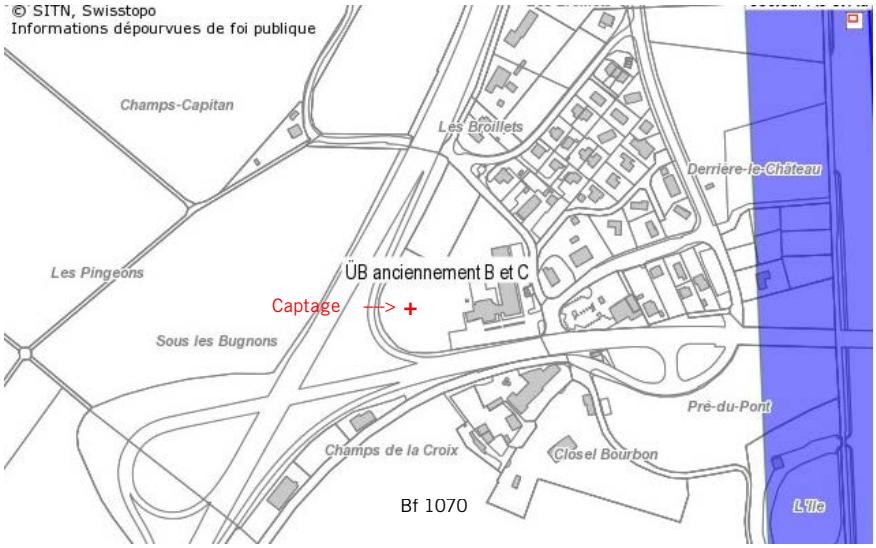
3.4 Protection des eaux

Le bien-fonds 883 se situe en secteur ÜB de protection des eaux souterraines.

Un captage privé est recensé sur le bf 883 (localisé dans le bosquet). Le bien-fonds 1070 est au bénéfice d'une servitude de chambre et de conduite d'eau. Pour tout nouveau projet dans le secteur nécessitant une modification de l'état existant, il conviendra de trouver une solution avec le bénéficiaire (p. ex : remplacer les installations existantes ou trouver un accord lié à la suppression du captage).

Concernant l'évacuation des eaux, les directives du PGEE communal doivent être respectées.

Figure 5: Secteurs de protection des eaux (source : SITN)



3.5 Agriculture

Le secteur n'est pas concerné par des surfaces d'assolement.

Figure 6: Carte des drainages et surfaces d'assolement (source SITN)

3.6 Protection de la nature

Des éléments naturels boisés sont présents dans le secteur de Thielle. Une vision locale a été effectuée le 11 juin 2010 afin notamment de documenter et d'évaluer l'état existant.

Trois types de structures ligneuses sont représentés dans le périmètre du site :

> des petits massifs boisés au sud du périmètre (en rouge) ;

> des arbres isolés au centre et en limite ouest du périmètre (en vert) ;

> une haie en limite est du périmètre, le long de l'entrée d'autoroute (en jaune).

Figure 7: Plan de localisation des éléments boisés

De par leurs caractéristiques, les bosquets n°1 et 2 (essences indigènes, strate buissonnante, sous-strate non entretenue et non aménagée) et la haie n°13 (bande boisée à couches végétales étagées) sont soumis à l'arrêté cantonal concernant la protection des haies, des bosquets des mures de pierres sèches et des dolines du 19 avril 2006 (ci-après l'arrêté cantonal).

De plus, six arbres sont protégés (objets n° 1, 5, 8, 9, 10, 11) par le règlement de construction de la commune de Thielle-Wavre étant donné que leur circonférence mesurée à 1 m du sol est supérieure à 60 cm (article 3.5.2). L'abattage de ses arbres est soumis à autorisation du Conseil communal. L'autorisation d'abattage peut être assortie de l'obligation de replanter, en principe sur la même parcelle, un nombre d'arbres équivalent et de même essence que les arbres abattus.

Pour tout projet de construction dans le secteur de Thielle, il s'agira de vérifier si les objets protégés précités sont touchés et, le cas échéant, de proposer des mesures de remplacement. En sus, une demande de dérogation devra être adressée au SFFN si les éléments supprimés sont soumis à l'arrêté cantonal.

3.7 Monuments historiques, sites archéologiques

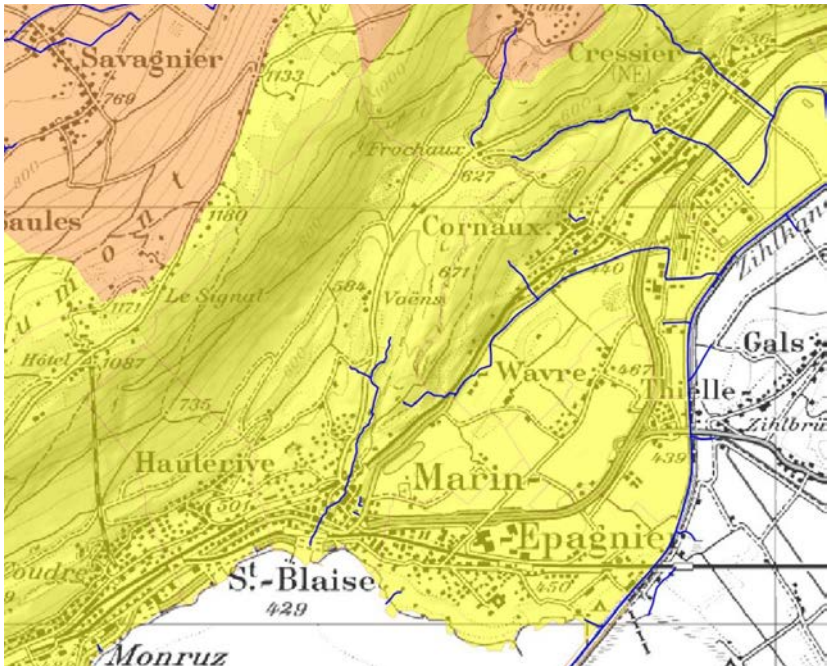
Les bf 882 et 883 sont concernés par un périmètre archéologique représenté sur le plan d'aménagement. Ce site constituant la « porte de sortie » de l'espace cantonal durant toute la Préhistoire, la présence de vestiges archéologiques y est probable.

Fort de ce constat, il est fondamental que pour tout projet de construction dans le secteur, l'Office et musée d'archéologie neuchâteloise (OMAN) puisse entreprendre le plus rapidement possible une campagne de sondages diagnostiques afin de préciser concrètement la problématique archéologique et, le cas échéant, les mesures à prendre pour sauvegarder ou documenter ce patrimoine.

3.8 Radon

La commune de La Tène est située dans une zone à risque léger. Des conditions constructives particulière ne sont pas nécessaires.

Figure 8: Extrait de la carte des degrés de risque de radon (source : SITN)



4. 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.

ANNEXE 1

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.

Modification des règles de la zone de tourisme
Tableau comparatif

NOUVEAU LIBELLE

D'URBANISATION (ZU)

ne

ménagements et des cons-

s

~~6.00 m~~

ont autorisés.

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