



SPORTS
03-008

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la réalisation de ‘La Maladière’

(Du 14 mai 2003)



Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction : des avantages exceptionnels

Conformément aux informations que nous avons fait parvenir à votre Conseil et que nous avons rendues publiques les 7 novembre 2002 et 14 mars 2003, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif au projet de l'espace multifonctionnel de 'La Maladière'. Ce rapport fait le point en la matière, huit mois après les premières discussions engagées avec les partenaires de l'économie privée concernés. Il vise à confirmer la direction prise par ce dossier et à lui ouvrir une voie rapide de concrétisation.

Sur la base de l'avant-projet architectural développé ces derniers mois, il s'agit en effet aujourd'hui de franchir une double étape qui relève de votre compétence : la vente du terrain nécessaire à cette réalisation ainsi que l'adoption du plan spécial 'La Maladière'. Dans la foulée, votre Conseil est amené à se prononcer également sur le rachat du droit de superficie de la Société « Café des Amis » SA et sur un crédit pour la réalisation d'une place multisports en plein air au sud des Patinoires.

De l'avis de notre Conseil, le projet de 'La Maladière' présente des avantages exceptionnels pour la ville de Neuchâtel et sa région. On peut d'emblée les résumer ainsi :

- Il s'agit tout d'abord de l'affirmation de notre rôle de centre d'agglomération et de la valorisation du site de La Maladière. La qualité architecturale du projet permet également de réaliser une porte d'entrée est du centre de la cité.
- Le projet consiste en outre en un partenariat exemplaire entre les secteurs privé et public, qui rend accessibles les objectifs des uns et des autres.
- Le programme d'intérêt général que contient ce projet est particulièrement dense et utile ; il permet d'utiliser le sol urbain de manière intensive et d'apporter des solutions à plusieurs problématiques restées jusqu'ici sans réponses satisfaisantes à l'image du stade de football ou de la caserne du Service d'incendie et de secours.

- La réalisation projetée constitue en outre une réelle force économique à elle seule, aussi bien par l'investissement privé de quelque 200 millions de francs que par la mise à disposition à terme d'environ 400 emplois durables.
- 'La Maladière' représente enfin un levier pour l'avenir de la cité, en particulier en matière de transports et notamment en donnant une impulsion nouvelle au projet de prolongement du Littorail.

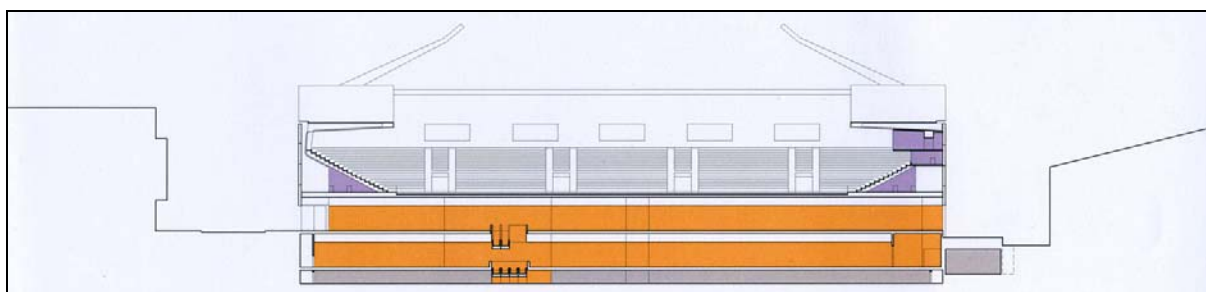
2. Un programme complet et utile

Donnant suite à l'accord de principe intervenu en novembre dernier entre la Ville de Neuchâtel et les entreprises Coop (Bâle) et HRS Hauser Rutishauser Suter SA (Kreuzlingen) après deux mois de discussions intensives, nous avons pu confirmer récemment l'objectif commun : il s'agit donc de la construction et de la mise en exploitation d'un complexe immobilier entièrement nouveau sur le site de l'actuel stade de football. Ce projet, dénommé tout naturellement 'La Maladière', comprend les cinq pièces maîtresses suivantes :

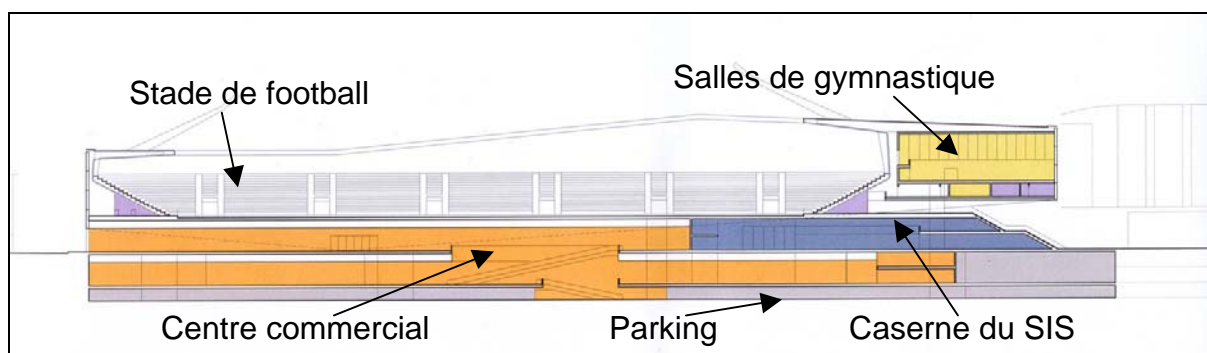
- Le cœur du projet est un stade de football de 12'500 places assises, répondant aux normes de l'Association suisse de football (ASF) et de l'Union européenne de football (UEFA). Il est envisagé de réaliser la surface de jeu en matière synthétique dans la mesure où nous voulons que ce stade soit utilisé de manière intensive ; les utilisateurs seront l'équipe fanion de Neuchâtel Xamax, d'une part, mais également des équipes de juniors ainsi que les écoles dans le cadre du sport scolaire. D'autres manifestations, tels que des concerts en plein air, pourront également y prendre place.
- Au-dessus de l'entrée principale du stade, six salles de gymnastique et leurs locaux annexes remplaceront avantageusement les anciennes installations de Pierre-à-Mazel et de la halle omnisports, lesquelles devaient de toute manière faire l'objet de rénovations fondamentales à relativement brève échéance. La concentration des salles de sport dans un bâtiment unique rendra leur gestion particulièrement favorable, en complémentarité avec la nouvelle halle de sports de la Riveraine et dans le cadre du complexe sportif de La Maladière (CSM). Sous cette nouvelle configuration, le complexe augmentera les possibilités d'utilisation scolaire et permettra au CPLN, par exemple, de couvrir 70% de ses besoins en matière sportive, alors qu'ils sont actuellement à 50% des prescriptions fédérales.

Par ailleurs, leur situation intégrée au stade permettra des complémentarités intéressantes.

- Le projet fait la part belle, à l'est, à une nouvelle caserne pour le Service d'incendie et de secours (SIS). Nous recherchons depuis plusieurs années une solution en la matière, les locaux étant devenus trop exigus et disséminés sur cinq sites. La nouvelle caserne sera idéalement placée : dans le centre de l'agglomération, à proximité immédiate d'un accès autoroutier et du Nouvel Hôpital Pourtalès qui accueillera dès le milieu de l'année 2005 l'ensemble des urgences du bas du canton. Par ailleurs, les différents services de prévention et de protection civile seront regroupés dans ces nouveaux locaux, ouvrant ainsi des perspectives intéressantes dans le cadre des réflexions à mener dans le domaine de la sécurité civile communale lors de la mise en œuvre des nouveaux concepts fédéraux et cantonaux relatifs à la protection de la population. Enfin, l'esplanade créée à l'entrée du stade, servira également de place d'instruction pour le SIS.
- 'La Maladière' accueillera également un centre commercial Coop d'envergure, s'étendant au rez-de-chaussée et au premier sous-sol et présentant une surface de vente de l'ordre de 25'000 m². Si l'on inclut les divers espaces de circulation pour les clients, l'ensemble de la surface représente quelque 30'000 m².
- Enfin, la dernière pièce de ce puzzle est un parking payant de 930 places de stationnement pour véhicules automobiles qui répond aux besoins du projet et du quartier.



Coupe transversale : le stade posé sur les étages commerciaux



Coupe longitudinale : des fonctions commerciales, de sécurité et de sport

3. Une structure juridique précise et un financement favorable

3.1. Rôles principaux

Les rôles principaux des trois partenaires ont été définis dans l'accord de principe et confirmés par la suite. De manière très générale, on peut les résumer ainsi :

- Les entreprises Coop et HRS assurent l'ensemble de l'investissement qui se monte à 200 millions de francs et se chargent donc de la responsabilité financière de l'opération de construction.
- L'entreprise HRS, qui financera la majeure partie de l'investissement, agira également en tant qu'entreprise générale et s'est engagée à travailler en priorité avec des entreprises locales et régionales.
- La Ville de Neuchâtel met le terrain à disposition du maître de l'ouvrage et, en contrepartie, reçoit le stade de football gratuitement en propriété. En outre, elle loue les salles de gymnastique et la caserne du SIS.

3.2. Présentation des partenaires de l'économie privée

3.2.1. Coop : une entreprise en pleine expansion

Coop est une entreprise largement connue. Ce groupe de commerce de détail a son siège à Bâle et étend son activité sur toute la Suisse. En 2002, le chiffre d'affaires brut consolidé de Coop a atteint 14,5 milliards de francs (+7,2% par rapport à 2001). Cette forte progression s'explique par une politique de croissance dynamique ainsi que par l'acquisition de

la chaîne EPA. Le bénéfice net a, quant à lui, progressé de 9,6% pour atteindre 331 millions. L'endettement du groupe s'est réduit de 4,5 à 4 milliards bien que les investissements actuels soient importants et alors même que les fonds propres progressaient de 3,2 à 3,6 milliards.

La part de marché totale du groupe Coop s'élève à 15,6% à fin 2002 (14,6% à fin 2001). Elle atteint 21,9% dans le secteur alimentaire et 10% dans le secteur non alimentaire. La plus forte croissance se situe dans les produits à label bio. Ainsi, les produits à label « Naturaplan » (Naturaline, Oecoplan et Cooperacion/Max Havelaar) représentent un chiffre d'affaires de 1,2 milliard de francs en 2002, en croissance annuelle de 15%. Les ventes de produits issus de l'agriculture biologique ont atteint 525 millions de francs, ce qui place le groupe bâlois au premier rang suisse en la matière avec une part de marché qui serait supérieure à 50%.

Le groupe Coop occupait à fin 2002 49'198 personnes, soit 3'001 personnes de plus qu'à fin 2001. Il propose environ 2'000 places d'apprentissage dans l'ensemble du pays. Dans l'ensemble du personnel, 62% sont des femmes et 74% reçoivent un salaire mensuel contre 26% un salaire horaire. En 2002, une nouvelle convention collective de travail a été élaborée fixant notamment à 3'300 francs (41 heures par semaine) le salaire minimal des collaborateurs âgés de 20 ans et ne disposant d'aucune formation professionnelle. Par ailleurs, plus d'un pour-cent du chiffre d'affaires est investi pour former le personnel.

Le nombre de points de vente du groupe Coop s'élevait à fin 2002 à 1'649, en augmentation de 52 par rapport au chiffre de l'année précédente. La surface de vente totale (1'356'301 m²) est également en forte augmentation.

Dans le canton de Neuchâtel, Coop a lancé une série considérable de projets. Il faut noter, en particulier, les aménagements du site de Colombier (9,4 millions de francs / ouverture prévue en 2004), de Fontainemelon et de La Chaux-de-Fonds (site des Entilles / 66 millions de francs / ouverture prévue en 2005).

Enfin, notons encore que l'entreprise Coop est partenaire dans la réalisation actuelle du nouveau stade du Wankdorf à Berne, qui devrait être terminé en 2005 et deviendra l'un des huit stades de Suisse et d'Autriche destinés à accueillir le championnat d'Europe 2008 de football.

3.2.2. HRS Hauser Rutishauser Suter SA : spécialisée dans l'entreprise générale

Fondée il y a une quarantaine d'année, la société HRS est devenue au cours des dernières décennies l'une des plus grandes entreprises de maîtrise d'œuvre de la Suisse. Basée à Kreuzlingen, en Thurgovie, HRS s'est progressivement implantée également à Saint-Gall, Frauenfeld, Bâle, Fribourg et Crissier, ainsi qu'en Allemagne et en Autriche.

L'entreprise, employant directement quelque 65 collaborateurs, est spécialisée dans le management de projets. Elle traite les projets en entreprise générale, de la conception à la gestion en passant par le financement. Réalisant un chiffre d'affaires d'environ 400 millions de francs par an et certifiée ISO 9001, elle présente des références de réalisations par dizaines qui concernent des bâtiments commerciaux, industriels, administratifs, ainsi que des logements et des constructions dans le domaine de la santé et des loisirs. Durant ces dernières années, plusieurs de ces réalisations l'ont été avec Coop comme partenaire principal.

HRS se caractérise également par son indépendance de tout autre acteur de la construction et par le fait qu'elle attribue en priorité la sous-traitance aux entreprises locales et régionales.

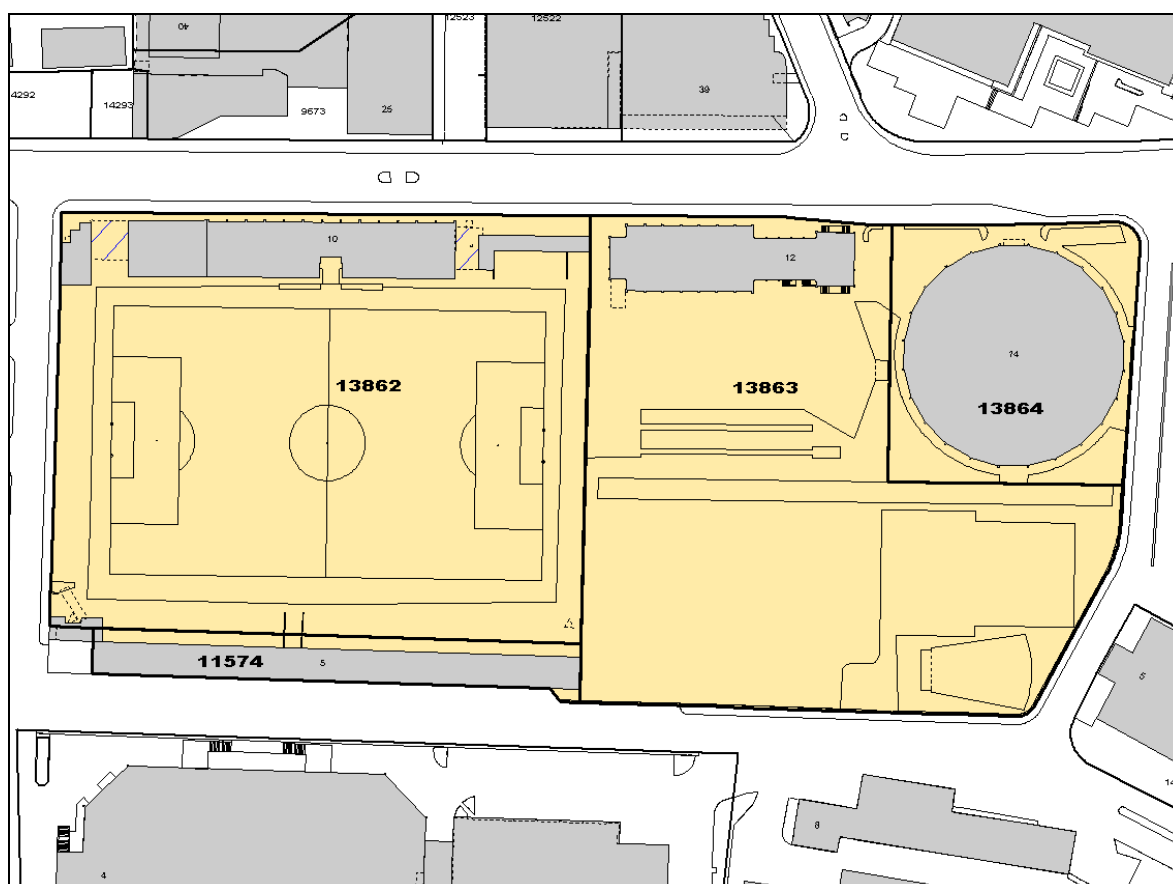
3.3. Domanialité et propriété

3.3.1. Surfaces nécessaires

Les fonds sur lesquels le projet doit se réaliser se répartissent actuellement comme suit : les articles 13862 (13'107 m²), 13863 (11'417 m²) et 11574 (1'332 m²) du cadastre de Neuchâtel sont tous trois propriété de la Ville, alors que l'article 13864 (3'689 m²) du même cadastre, terrain de la halle omnisports, est une copropriété de la Ville (pour deux tiers) et de l'Etat (pour un tiers). Il s'agit donc d'une surface totale de 29'545 m². Notons encore que la construction en sous-sol est de nature à empiéter sur le domaine public de la Ville pour une surface d'environ 2'360 m² sous le quai Robert-Comtesse.

Il a été convenu dans un premier temps que la Ville soit le seul interlocuteur des investisseurs pour l'ensemble des parcelles. S'agissant du terrain de la halle omnisports en copropriété, la Ville et l'Etat ont décidé de signer une convention prévoyant que l'Etat cédera sa part à la Ville à titre gratuit.

En conséquence, ces parcelles seront réunies pour ne former plus qu'un seul article cadastral.



Domanialité actuelle : quatre parcelles à réunir pour former un seul site

3.3.2. Vente du terrain

Notre Conseil a étudié les possibilités de mise à disposition du terrain ainsi réuni. L'hypothèse d'octroyer un droit de superficie a été écartée en raison de sa trop grande complexité et du droit de retour, de nature en l'occurrence à générer le versement d'indemnités substantielles et ne répondant pas aux préoccupations d'une collectivité publique s'agissant d'un centre commercial.

Notre Conseil a donc décidé de vous proposer de vendre aux investisseurs les fonds nécessaires, d'une surface d'environ 32'000 m². Le prix de vente du terrain sera constitué d'une part de copropriété pour la Ville, immatriculée comme telle au registre foncier et comprenant le stade de football et ses dépendances pour une valeur de 36 millions de francs. Cette somme englobe également le coût des installations provisoires du stade de remplacement pendant la construction, soit quelque deux millions de francs. Nous y revenons plus loin, dans le cadre du chapitre 7.

Un élément à régler dans le cas de la vente du terrain concernait la fiscalité. En effet, les deux transferts de propriété (la vente du terrain, puis la remise du stade) étaient susceptibles d'être soumis aux lods. Toutefois, en raison de l'intérêt public manifeste et conformément à la Loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers, le Conseil d'Etat a décidé d'exonérer la Ville du paiement des lods pour le transfert de propriété du stade.

3.3.3. Locations et droits d'emption

Par ailleurs, il a été convenu entre les partenaires que la Ville obtienne des contrats de bail de longue durée inscrits au registre foncier pour la caserne du SIS et les salles de gymnastique. Les loyers annuels envisagés dans l'accord de principe étaient de 650'000 francs pour les salles de gymnastique et de 525'000 francs pour la caserne du SIS. L'avancement du dossier permet aujourd'hui de confirmer ces montants avec une marge de variation de plus ou moins 10%. La Ville obtiendra également des droits d'emption portant sur l'une et l'autre de ces infrastructures, dont elle pourra donc acquérir facilement la propriété ultérieurement.

3.3.4. Rachat du droit de superficie de la Société « Café des Amis » SA

En 1992, la Société immobilière des Tribunes a été autorisée à constituer un droit de superficie au deuxième degré jusqu'au 31 mars 2047 en faveur de la Société « Café des Amis » SA en vue de l'exploitation d'un restaurant. Lors du rachat par la Ville de la Société immobilière des Tribunes, le droit de superficie au deuxième degré de la Société « Café des Amis » a été ramené au premier degré, aux mêmes conditions que précédemment.

Afin de permettre la réalisation du projet de 'La Maladière', il s'agit de racheter ce droit. Le droit de retour ne peut être exercé que moyennant une indemnité équitable pour les constructions concernées. Conformément aux dispositions de l'acte en question, cette indemnité est fixée en fonction d'expertises. C'est pourquoi nous avons inscrit un montant transitoire de 920'000 francs dans les comptes 2002 de la Ville, représentant une première estimation d'expert. Une seconde analyse basée sur le rendement aboutissait au résultat de 1'082'000 francs. Nous avons finalement conclu un accord à un million de francs pour l'indemnité relative à cette expiration anticipée du droit de superficie.

Précisons encore que les investisseurs ont prévu d'intégrer un nouveau restaurant « Café des Amis » qui prendra place à l'est du complexe, au-dessus de l'entrée du stade, et qu'ils loueront directement au gérant actuel.

4. Avant-projet architectural : un projet-phare pour l'agglomération de Neuchâtel



Notre Conseil a pris connaissance avec beaucoup de satisfaction de l'avant-projet développé par le bureau d'architecture Geninasca-Delefortrie à Neuchâtel, sur mandat des investisseurs de 'La Maladière'. En termes architecturaux, le nouveau bâtiment correspond particulièrement bien au double défi de constituer une véritable signature au cœur de l'agglomération neuchâteloise tout en réussissant son intégration dans la cité.

De forme très originale, il est constitué d'une enveloppe certes homogène mais aux façades différentes, déclinant ses fonctions multiples et tenant compte des réalités diverses du quartier. 'La Maladière' joue sur les transparences et laisse deviner, dans les étages supérieurs, la présence du stade recouvert d'une peau de couleur rouge.

4.1. Un lieu de liaison entre des différences

Le terrain sur lequel doit s'édifier 'La Maladière' se situe sur un remblai achevé au début du XXème siècle, entre le quartier des Beaux-Arts en ouest et le port du Nid-du-Crô en est. Il constitue en fait l'articulation de l'urbanisme précis du quartier proposé par l'architecte Léo Châtelain au XIXème siècle et de la zone portuaire plus aléatoire, composée de bâtiments réalisés de manière échelonnée dans le temps en fonction des besoins. Au sud se trouvent les importants bâtiments également isolés de l'Université, des Patinoires du Littoral et de la station d'épuration, édifiés sur les remblais plus récents des Jeunes-Rives datant des années soixante. Enfin, au nord, l'amorce d'un tissu plus urbain se développe, placé entre les deux axes routiers de Pierre-à-Mazel et de la Maladière.

Le terrain est donc au centre d'un quartier de la ville aux origines, aux développements et à l'urbanisme marqués par les différences.



Situation : un terrain stratégique à la porte est de la cité

4.2. Le projet et la cité : une réponse de clarté et une présence de taille et de forme

Par sa position, sa configuration et son expression, le projet s'organise précisément de manière à répondre au contexte urbain dans lequel il s'inscrit. Ainsi, il définit en ouest un espace de rue reprenant les proportions des axes nord-sud du quartier des Beaux-Arts. En est, il dégage un espace public important, une esplanade permettant de gérer harmonieusement le passage d'échelle entre le nouveau complexe et la zone comprenant la future halle sportive de la Riveraine, des immeubles d'habitation et le port du Nid-du-Crô. Au nord et au sud, il poursuit le tracé et la géométrie des axes existants.

La présence de ce bâtiment important à la fois par la taille et par la fonction redonne un sens à l'entrée dans la cité. Par son échelle, il permet de clarifier l'espace et de réorganiser un site aujourd'hui disparate. Cependant, il n'apparaît jamais comme étant monumental. En effet, la configuration des lieux, avec la présence de bâtiments en avant-plan ainsi que les effets perspectifs, ne le rend pas perceptible dans sa globalité. Seule la façade d'entrée du stade en est, qui devient également la nouvelle porte d'entrée dans la ville, affirme son caractère d'accueil d'un large public.

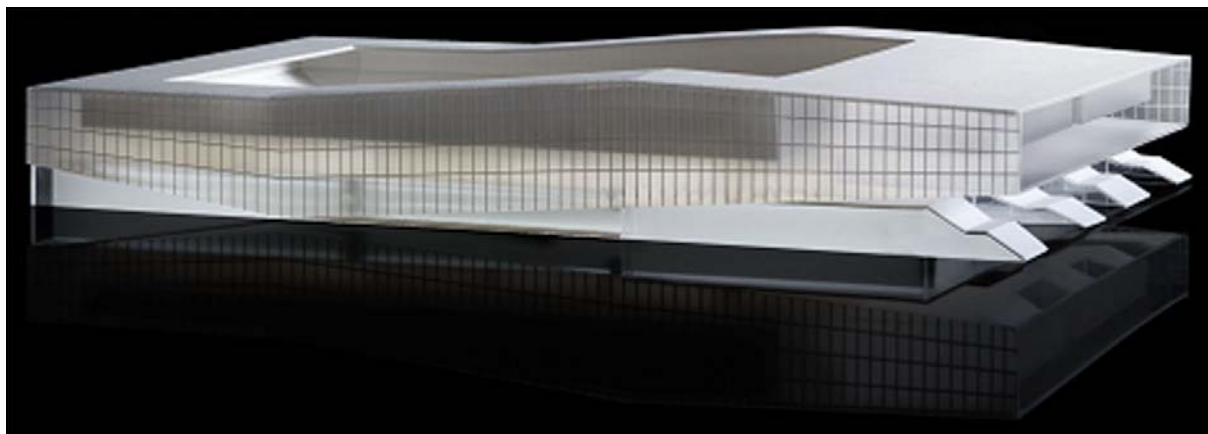
La volumétrie du complexe est orientée afin de répondre à la fois aux critères urbains du lieu et aux réalités fonctionnelles du programme. En ouest, la ligne de corniche s'aligne à celle des maisons existantes ; puis elle prend de l'élan et s'élève jusqu'aux deux tiers du bâtiment, avant de s'abaisser en pente douce en direction de l'esplanade. Cette formalisation confère à l'ensemble un caractère original et dynamique.



L'implantation de 'La Maladière' : réorganiser le site et clarifier l'espace



Depuis l'ouest, le futur bâtiment s'aligne en hauteur aux constructions existantes



La façade sud qui accompagnera la promenade le long du quai Robert-Comtesse et la façade est qui affirme sa fonction principale d'entrée au stade



Les façades nord et ouest, avec leurs arcades s'ouvrant sur le centre commercial

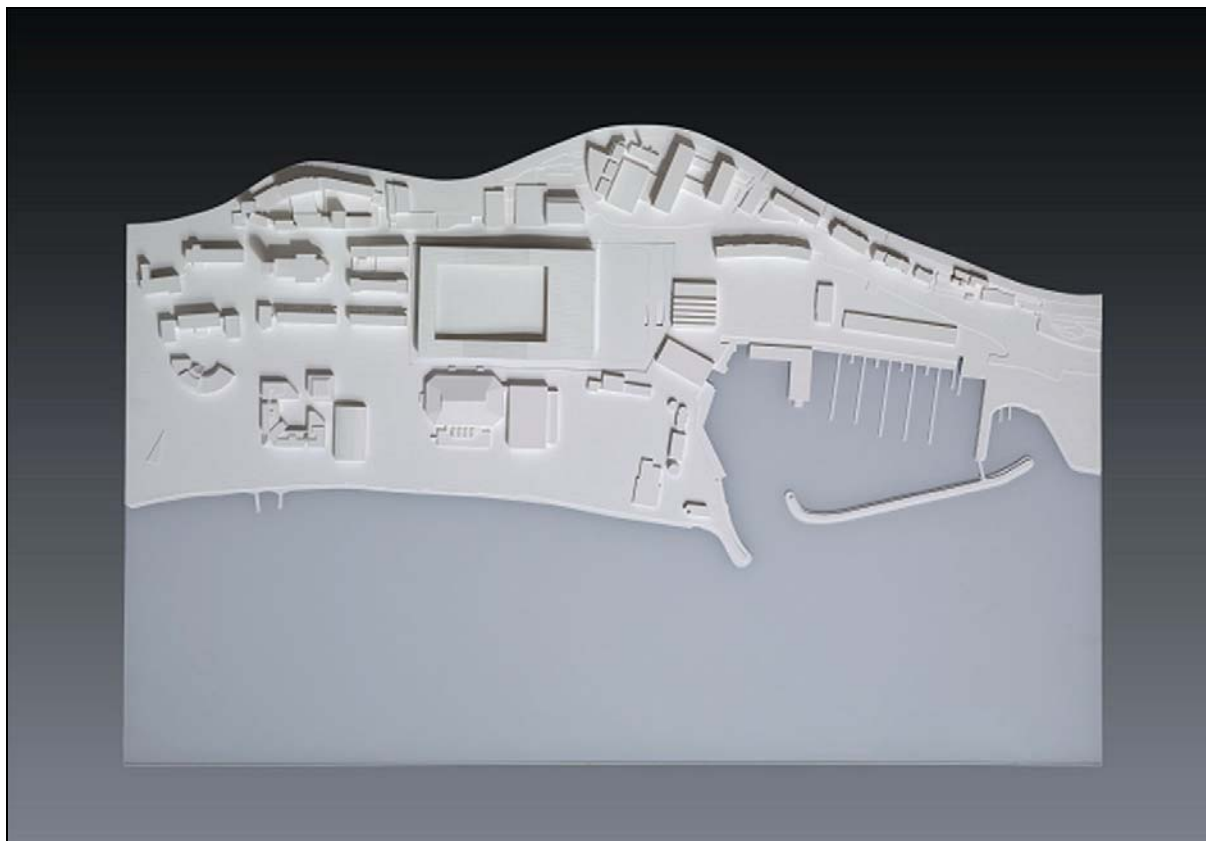
4.3. Les circulations et les accès : améliorer l'existant

De manière globale, l'intérêt de réaliser un centre sportif et commercial de cette importance au centre de l'agglomération et à proximité immédiate des transports publics est évident en termes de réduction des déplacements, conformément aux récentes directives émises par les offices fédéraux. Dans la réalisation concrète, le succès d'une telle opération en site urbain dépend largement de la mise au point des circulations et des accès.

Le projet de 'La Maladière' conserve et améliore le caractère des rues et routes existantes. Il concentre en est l'ensemble des accès véhicules au complexe. Tant les véhicules accédant au parking du complexe que les camions se dirigeant au quai de déchargement du centre commercial s'engouffrent directement en sous-sol depuis la rue du Littoral et le quai Robert-Comtesse. Seule exception : l'accès au SIS se fait en surface depuis le quai Robert-Comtesse.

Une telle disposition permet de préserver la rue du Stade et le quartier en ouest, de prolonger l'espace piétonnier et cycliste le long du quai Robert-Comtesse, et d'offrir aux utilisateurs du stade un espace d'entrée en rapport avec la fonction.

Le projet est ainsi organisé qu'il répartit les diverses entrées sur le pourtour : l'entrée du centre commercial se situe à l'angle nord-ouest alors que celle du stade est à l'est, toutes deux en lien direct avec le futur arrêt d'importance des transports publics. L'entrée des véhicules du SIS est au sud-est alors que la sortie se fait au nord-est, directement sur la rue de Pierre-à-Mazel, sur la future voie bus. Enfin, les accès au parking et aux livraisons du centre commercial se situent donc à l'est de l'esplanade, sur la rue du Littoral.



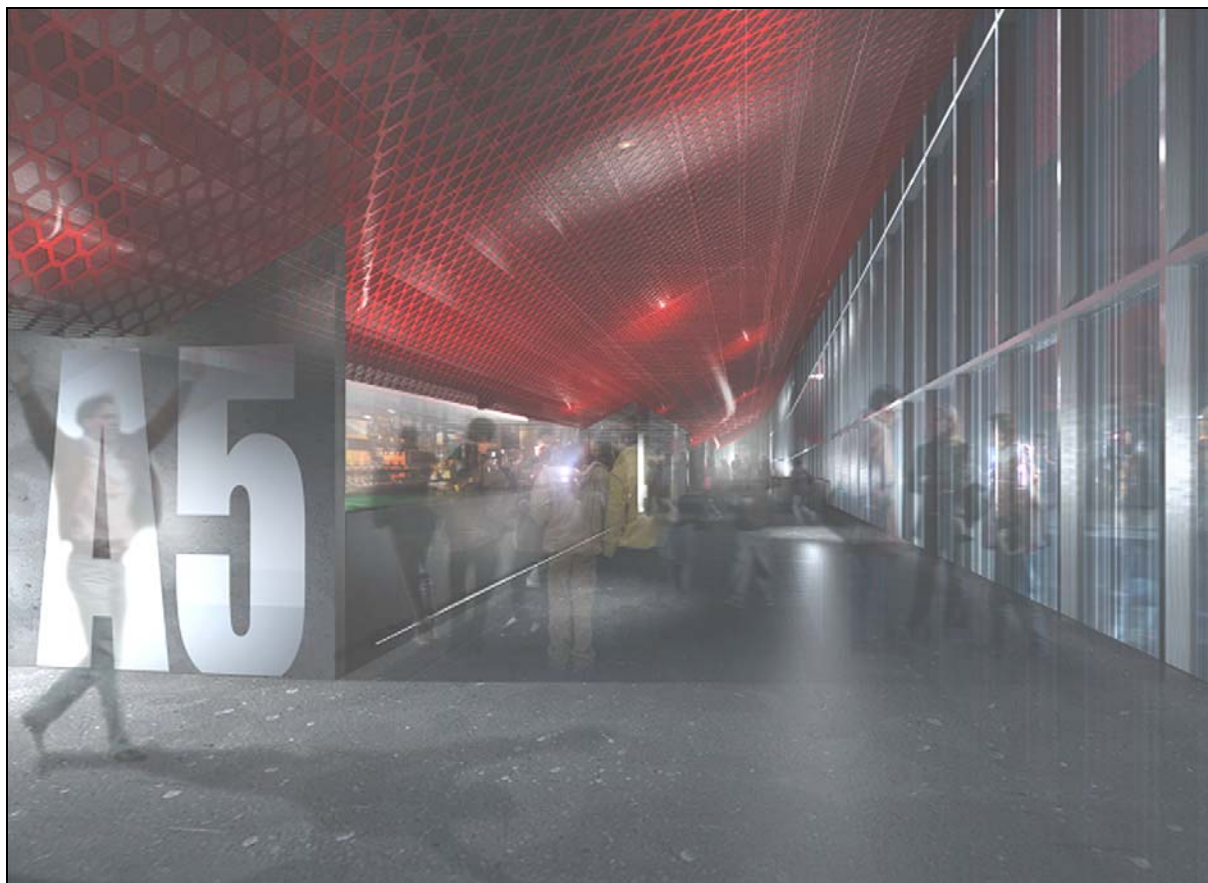
La taille imposante du bâtiment s'intègre harmonieusement au contexte urbain multiple du quartier

4.4. Une organisation fonctionnelle relativement simple

Le socle du complexe est constitué d'un rez-de-chaussée comprenant en ouest une partie du centre commercial et en est la caserne du SIS. Le premier sous-sol accueille l'autre partie du centre commercial, ainsi que la première partie du parking et le quai de déchargement des camions de livraison. Le parking principal se situe quant à lui au deuxième sous-sol, sous toute la surface du complexe.

L'une des originalités du projet réside dans le fait que le terrain de football se trouve au premier étage. On y trouve également les accès aux tribunes ainsi que d'autres fonctions telles que les bars et les sanitaires.

Au deuxième étage, on trouve des vestiaires liés à l'activité du stade, des locaux administratifs ainsi que d'autres vestiaires pour les salles de gymnastique. Enfin, les six salles de gymnastique prennent place au troisième étage, avec les locaux pour les engins ; au sud du stade, on y trouve aussi les loges et les locaux pour les médias.



Les coursives qui donneront sur la ville, en l'occurrence sur la rue Pierre-à-Mazel

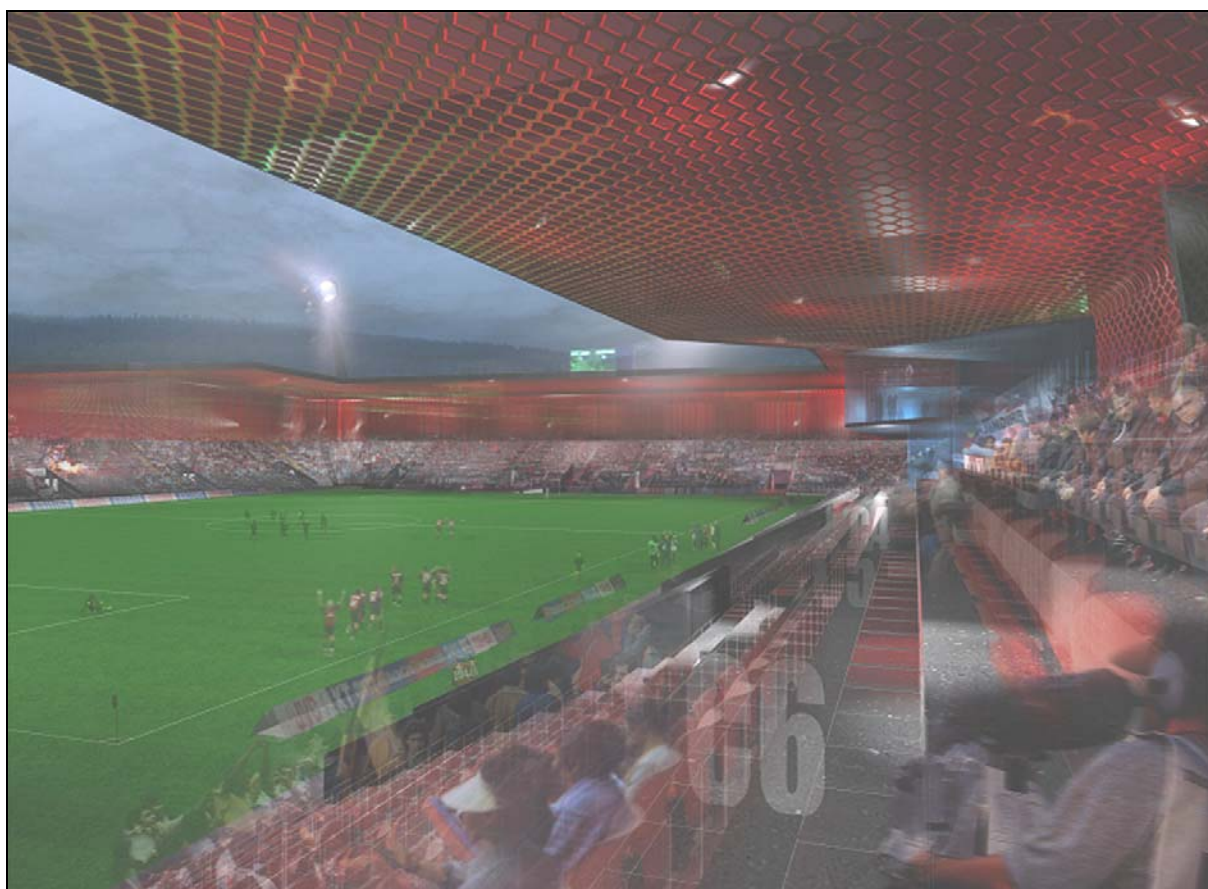
4.5. Architecture et matérialisation

Les architectes ont imaginé un édifice jouant sur les transparences. Au rez-de-chaussée, un socle vitré met en valeur les vitrines commerciales alors qu'il s'opacifie devant le SIS. Poursuivant sur cette logique, les façades supérieures au caractère diaphane ne font que suggérer la présence du stade. Cette peau évocatrice constitue, selon ses auteurs, « l'écrin du stade, l'instrument du spectacle sportif ».

L'instrument est traité comme une salle de spectacle à l'italienne. Il propose un espace introverti, une sorte de cocon dans lequel le spectateur est isolé du monde extérieur. Les fonctions liées au stade, plus particulièrement les accès, les circulations et les bars, s'organisent entre la peau translucide (l'écrin) et le stade lui-même (l'instrument).

Si l'enveloppe est d'une seule matière, chaque façade est différente. On retrouve là encore la réponse au contexte urbain et aux fonctions. Les faces ouest et nord présentent une composition classique de façade de rue (bâtiment posé sur un socle). Quant aux faces est et sud, elles expriment davantage l'objet indépendant au travers du porte-à-faux

couvrant les entrées et par l'exception de la façade supérieure qui vient effleurer le sol, interrompant ainsi la continuité du socle.



Le stade moderne devient un instrument du spectacle

5. Le plan spécial

5.1. La procédure du plan spécial et du rapport d'impact

5.1.1. Deux étapes complémentaires

La procédure liée à un tel projet s'effectue selon les deux étapes suivantes :

- En premier lieu, la procédure du plan spécial sanctionné par le Conseil d'Etat : c'est dans le cadre de cette étape que nous nous trouvons actuellement, la décision du Conseil général précédant la mise à l'enquête publique prévue cet été.
- En second lieu, la procédure d'autorisation de construire, qui pourrait être accordée au plus tôt à la fin de cette année. Les éventuelles précisions et analyses complémentaires à la procédure

d'adoption du plan spécial seront réalisées lors de cette seconde étape. Il s'agit en particulier de précisions relatives aux aménagements routiers et extérieurs, ainsi que d'évaluations des installations techniques et du chantier.

5.1.2. L'étape du plan spécial

Compte tenu de son importance et en fonction de la législation sur l'aménagement du territoire, le projet de 'La Maladière' doit faire l'objet d'une procédure de plan spécial, ce dernier étant accompagné d'une étude d'impact sur l'environnement. Elaborés en collaboration avec les différents partenaires et services concernés, le règlement du plan spécial (annexé au présent rapport), ainsi que les plans d'affectation, d'alignement et d'équipement ont été mis en consultation auprès des services cantonaux compétents qui nous ont fait parvenir leur préavis favorable le 6 mai dernier. Ces services cantonaux précisent que « les documents à l'appui du plan spécial 'La Maladière', autorisant l'édification d'un important complexe multifonctionnel, sont très complets, fouillés et traitent tous les paramètres légaux nécessaires. Les documents fournis répondent aux attentes en la matière et leur contenu est de très bonne qualité ». La procédure prévoit que le plan spécial doit être approuvé formellement par le conseiller d'Etat, chef du Département de la gestion du territoire, et adopté par votre Conseil avant de pouvoir être mis à l'enquête publique.

Le plan spécial de 'La Maladière' définit une réglementation adaptée au projet qui tient compte des objectifs formulés dans le plan d'aménagement communal et rend possible une affectation commerciale. Une attention particulière y est portée sur les questions des transports publics et individuels, sur le stationnement, sur l'aménagement des espaces publics ainsi que sur l'intégration du projet dans la structure urbaine et commerciale de la Ville. En fait, le projet est conçu comme une offre complémentaire attractive en liaison avec le centre-ville.

5.1.3. Coordination avec le plan d'aménagement communal

S'agissant du périmètre concerné, le plan d'aménagement communal prévoit l'établissement d'un plan directeur sectoriel (« PDS 6.8 Jeunes-Rives est / Nid-du-Crô ») et l'étude d'un plan de quartier pour toute nouvelle construction. Des principes généraux d'aménagement ont donc été définis afin d'assurer la cohérence de l'ensemble et la coordination entre les différents secteurs contenus dans le périmètre du plan directeur

sectoriel. Ainsi, ce dernier sera élaboré ultérieurement en intégrant les données relatives au présent projet et le plan spécial 'La Maladière' se substitue au plan de quartier à établir.

D'autre part, deux autres plans directeurs sectoriels englobant le secteur sont en cours d'étude. Il s'agit du « PDS 6.11 Couloir Phillippe-Godet / Nid-du-Crô » et du « PDS 6.13 Le lac et ses rives ». Les réflexions émises dans ce cadre sont prises en compte dans les différentes étapes du déroulement du projet de 'La Maladière', de même que l'étude de circulation du secteur « Gare / Crêt-Taconnet » dont le périmètre d'étude est connexe à celui de 'La Maladière'.

Cette procédure a été fixée en accord avec le Service cantonal de l'aménagement du territoire.

5.2. Les principales conclusions du plan spécial et du rapport d'impact

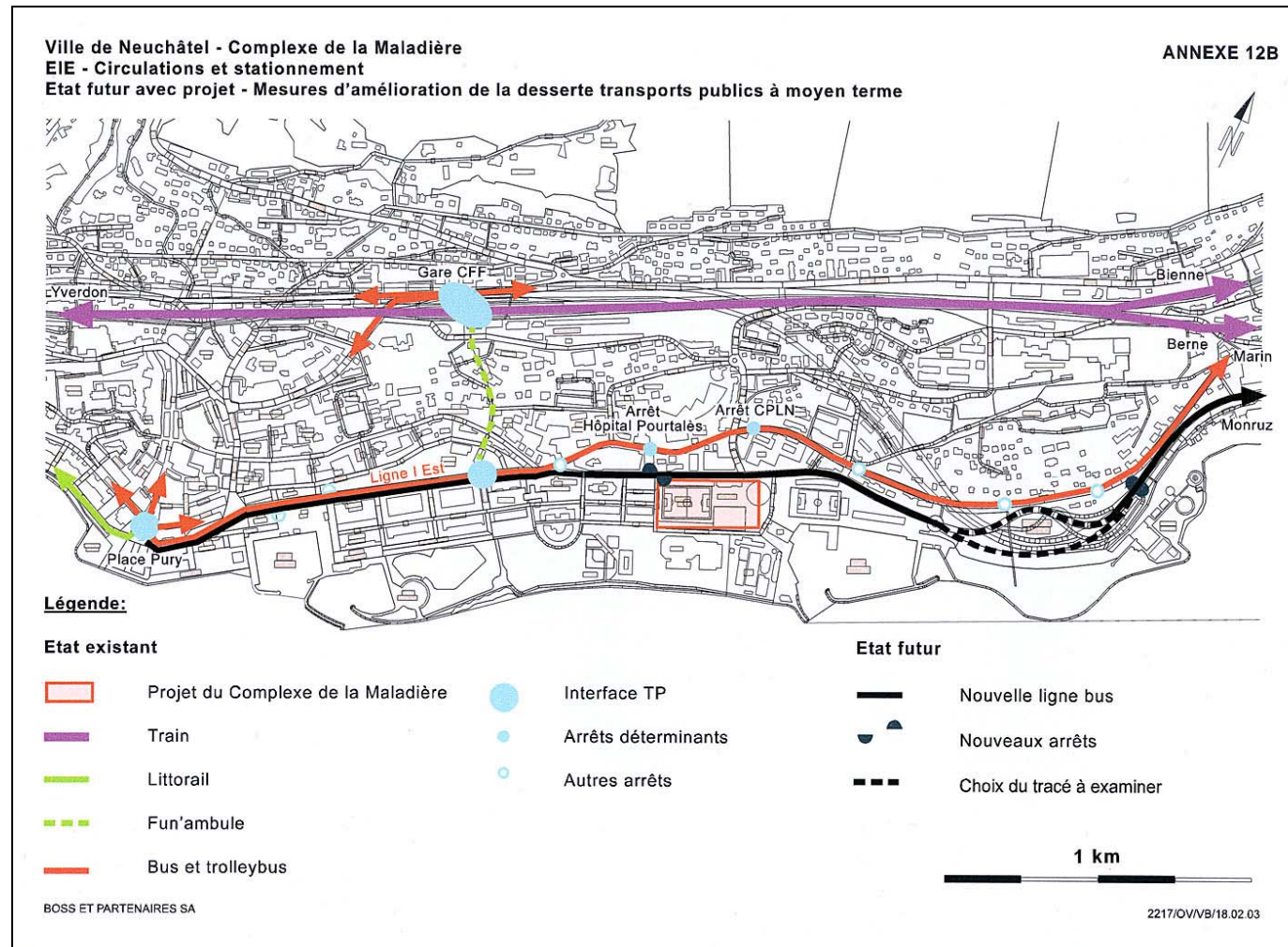
De manière générale, les investigations menées ont montré que le projet de 'La Maladière' est conforme à la législation en vigueur concernant l'environnement et que sa réalisation n'engendre pas d'impact majeur susceptible de remettre en cause sa faisabilité. De plus, le règlement du plan spécial fixe toutes les prescriptions nécessaires à la bonne intégration du projet dans le site, qui constitue un objectif primordial pour la Ville.

5.3. Circulation et stationnement

5.3.1. Les améliorations en bref

Le projet joue en fait un rôle moteur dans l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement par rapport à l'état initial:

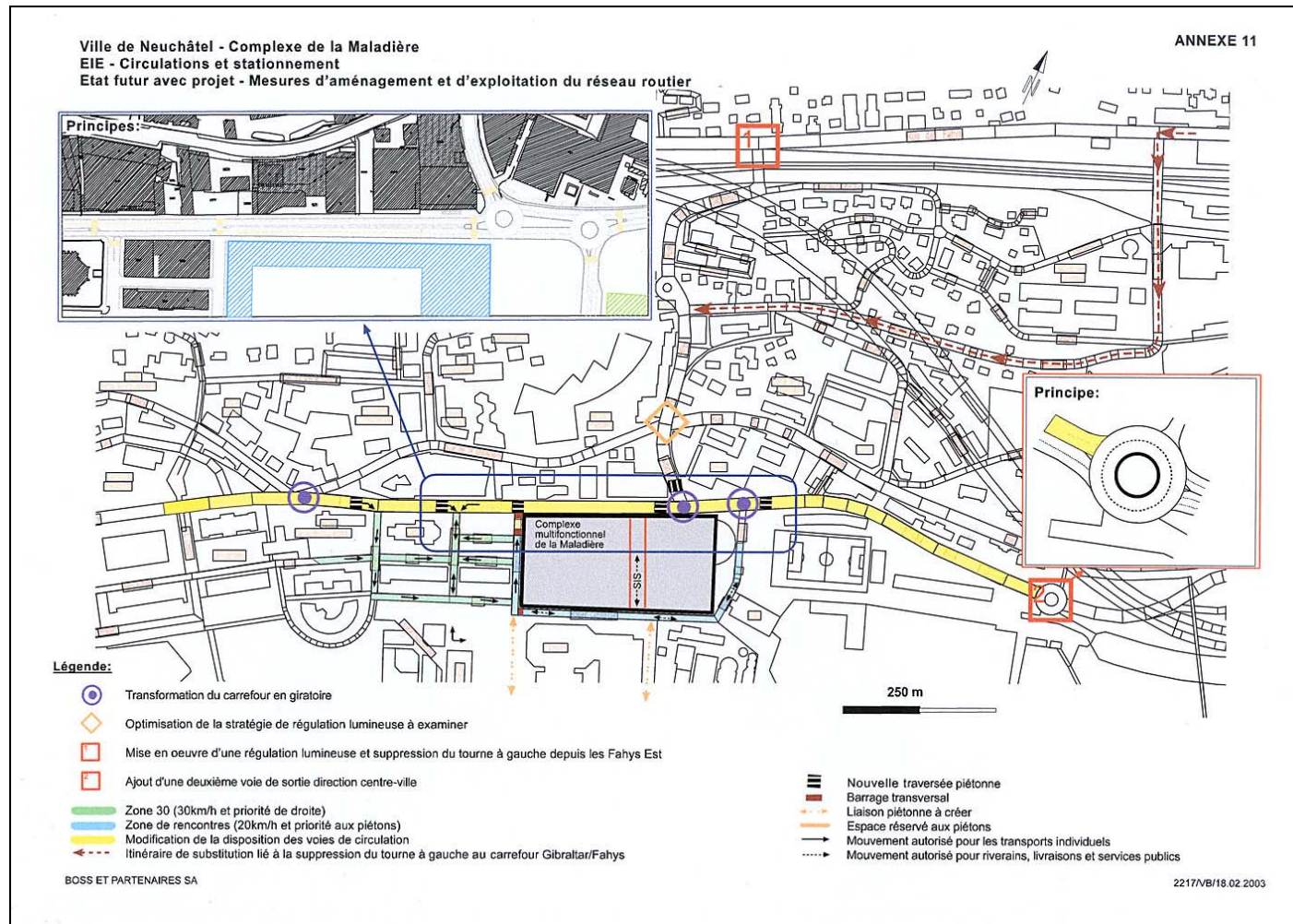
- Etudiée en collaboration avec la direction de la Compagnie des Transports neuchâtelois (TN), une nouvelle ligne de transports publics sera aménagée, avec des fréquences élevées entre La Maladière et la Place Pury à court terme, puis jusqu'à Monruz par la suite. Elle préfigure la volonté de réaliser à plus long terme (2010 – 2015) le prolongement du Littorail. Une importante zone d'arrêt de bus est prévue au nord du complexe et des voies bus seront réservées sur la rue de Pierre-à-Mazel.



Une liaison de transports publics qui donne une impulsion nouvelle au projet d'avenir du prolongement du Littorail

Notre Conseil partage l'opinion émise par les services cantonaux consultés selon laquelle il serait intéressant de réaliser dès l'ouverture de 'La Maladière' la liaison jusqu'à Monruz. En effet, la perspective de la création d'un parking d'échanges aux piscines du Nid-du-Crô va dans le sens de la politique cantonale des transports.

- Un parking payant sera réalisé pour les besoins du projet et également pour ceux du quartier. Ainsi, le complexe doit satisfaire à un besoin réduit de 930 places de stationnement pour véhicules automobiles et à un nombre minimal de 300 places pour les deux-roues. Le projet présenté actuellement tient compte de ces exigences.
- Pour assurer la fluidité du trafic, trois carrefours seront transformés en giratoires (Pierre-à-Mazel/Maladière, Pierre-à-Mazel/Gibraltar, Falaises/Littoral) et le carrefour Gibraltar/Fahys sera équipé d'une signalisation lumineuse.



Les mesures principales d'aménagement du réseau routier concernent les carrefours de la rue Pierre-à-Mazel

- Les circulations seront réorganisées aux abords immédiats du complexe. En particulier, une « zone 30 » sera créée dans le quartier des Beaux-Arts et une « zone de rencontre », avec priorité aux piétons, aménagée notamment sur la rue du Stade.
- Les cheminements et accès piétons seront fortement améliorés avec, en particulier, la grande esplanade d'entrée au stade à l'est du complexe, l'élargissement des voies piétonnières au nord et à l'ouest ainsi que l'aménagement de promenade au sud.

5.3.2. Les mesures principales de gestion de la circulation

Le réseau et les infrastructures actuelles arrivent progressivement à la limite de leur capacité. En prenant l'hypothèse d'une augmentation annuelle de trafic équivalant à 2%, et sans tenir compte de l'impact du nouveau projet, les carrefours stratégiques sur la rue Pierre-à-Mazel en particulier, ainsi que celui qui est situé au croisement Gibraltar / Fahys, ne permettront plus à terme d'assurer la sécurité et la fluidité minimale nécessaire. Sur les axes principaux, l'évolution du trafic journalier induit par le projet se répartit comme suit : + 24 % sur le secteur entre la rue du Littoral et le giratoire du Nid-du-Crô (sortie autoroute), + 8% sur la rue de Gibraltar et + 3% sur la rue Pierre-à-Mazel.

Dès lors, nous procéderons à une adaptation des trois carrefours gérés actuellement par une signalisation lumineuse : Falaises / Littoral, Pierre-à-Mazel / Gibraltar, et Pierre-à-Mazel / Premier-Mars / Maladière. Ces trois carrefours seront transformés en giratoires permettant d'assurer également à terme le passage d'une ligne de transports publics performante. En utilisant la signalisation lumineuse actuelle, nous veillerons à ne pas accroître l'attrait de la traversée de la ville en surface pour le trafic de transit.

Quant au carrefour Gibraltar / Fahys, il sera équipé d'une signalisation lumineuse permettant de sécuriser le croisement qui présente déjà actuellement des problèmes importants en termes de capacité et de sécurité.

Le réseau des itinéraires cyclables et des liaisons piétonnes sera maintenu et sa réalisation améliorée par rapport à la situation actuelle.

5.3.3. Les mesures principales de gestion du stationnement

Les besoins de stationnement doivent répondre aux activités de 'La Maladière' et à celles du quartier.

Le nombre de places correspond à un minimum réglementaire, soit 930 places réparties à raison de 714 places pour le centre commercial, 21 places pour les autres activités de 'La Maladière' et 195 places pour les besoins de compensation du domaine public et du quartier. Le parking sera payant et utilisable dans sa globalité lors de manifestation.

Il sera nécessaire d'adapter les tarifs et les durées de stationnement sur le domaine public à l'échelle du quartier, en coordination avec les mesures d'exploitation du parking 'La Maladière'.

Quant aux besoins de stationnement pour les deux-roues, ils s'élèvent à quelque 300 places pour les activités de 'La Maladière'. Ces places seront aménagées essentiellement sur la rue du Stade et sur le quai Robert-Comtesse avec des possibilités supplémentaires sur l'esplanade en est du projet.

5.4. Qualité de l'air, énergie et protection contre le bruit

Concernant la qualité de l'air, l'étude d'impact aboutit à la conclusion que le projet devrait respecter la valeur limite Opair en dioxyde d'azote, pour autant que l'évacuation de l'air vicié du parking souterrain se fasse en toiture du stade. De plus, la solution de raccorder le projet au chauffage à distance de la Maladière (CUM) rendra l'impact des émissions dues au chauffage des locaux quasi nul sur le site et très faible sur l'agglomération.

Les besoins énergétiques du futur complexe seront précisés lors du développement du projet. Ainsi, le concept énergétique ainsi que les différentes installations techniques seront décrites dans le dossier du permis de construire. Le recours à des énergies renouvelables sera favorisé, conformément à la Loi cantonale sur l'énergie et aux dispositions du plan d'aménagement communal.

Le Conseil communal étudiera la possibilité d'intégrer au projet une centrale de production d'énergie renouvelable dans le cadre du concept général de production électrique qui sera soumis au Conseil général début 2004.

Certains vecteurs énergétiques disponibles à proximité du site influenceront de manière prépondérante les choix du concept :

- Au niveau thermique, les besoins de l'ensemble du complexe, y compris la production d'eau chaude sanitaire, seront satisfaits par le raccordement au CUM dont la chaufferie est située à environ 150 mètres du complexe. D'après les premières analyses, la puissance nécessaire est disponible sans devoir recourir à d'importants investissements.
- Pour assurer la production frigorifiques, plusieurs variantes sont envisagées. L'utilisation de la source naturelle du lac de Neuchâtel sera étudiée en priorité pour du refroidissement direct ou pour de l'eau de refroidissement.

S'agissant de la protection contre le bruit, la situation générale est positive. Un seul problème ponctuel se pose entre la rue du Littoral et le giratoire du Nid-du-Crô. Où les valeurs limites d'immissions sont déjà localement dépassées. Des mesures, telles que la pose d'un revêtement routier phono-absorbant ou de fenêtres antibruit, devront être mises en œuvre progressivement.

5.5. Aspects économiques

5.5.1. Impact économique direct

Le projet de 'La Maladière' a tout d'abord un apport direct : sa réalisation permet d'injecter, pour l'essentiel dans l'économie locale et régionale, les quelque 200 millions de francs d'investissements nécessaires à sa réalisation, ce qui est d'autant plus favorable que la conjoncture actuelle est difficile. Le soutien à l'emploi régional est donc important déjà pendant la phase de réalisation. Cette dernière est en fait d'ores et déjà en cours compte tenu des nombreuses études qui ont été lancées pour aboutir au projet actuel. En fonction des étapes de procédures planifiées, elle pourrait s'intensifier très fortement dès la fin de l'année 2003.

A terme, soit dès le milieu de l'année 2006 en principe, les activités prévues dans le nouveau centre commercial vont permettre de créer quelque 400 emplois durables sur le site. De vingt à trente places d'apprentissage, dans des métiers divers, seront également créées à 'La Maladière'. Précisons dans ce cadre que l'on recensait, en avril 2003 dans notre canton, 320 demandeurs d'emploi et 235 chômeurs relevant des professions de la vente et du commerce.

Notons également que la promotion de manifestations sportives et culturelles d'envergure sur le site peut générer des effets économiques favorables, d'autant que l'originalité et la qualité architecturale du bâtiment vont permettre d'accroître la notoriété et d'améliorer l'image de dynamisme de la région.

Enfin, le centre commercial de 'La Maladière' occasionnera de nouvelles rentrées fiscales tant pour l'Etat que pour la Ville, que l'on peut estimer à un demi-million de francs chaque année pour chacune des deux collectivités.

5.5.2. Impact commercial

Quelques caractéristiques de 'La Maladière'

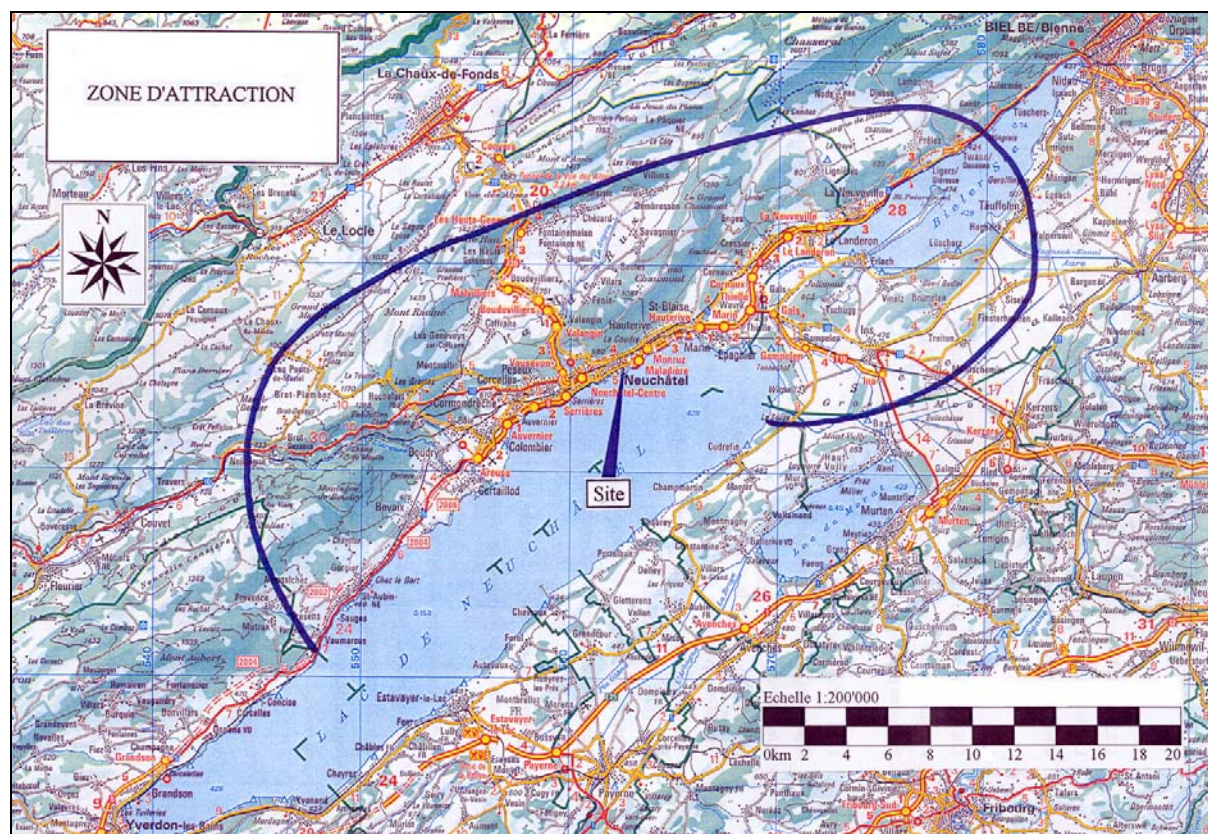
Le projet commercial de 'La Maladière' s'étend donc sur environ 25'000 m² de surface de vente, caractérisée par une forte image liée à Coop et à ses partenaires habituels. Sa position est stratégiquement favorable par rapport aux autres centres commerciaux suburbains et se distingue en particulier par une grande visibilité et une notoriété inégalable dans la région.

La proximité du site par rapport au centre-ville se révèle favorable à la ville de Neuchâtel, particulièrement lorsque l'on sait que divers projets de centres commerciaux sont envisagés en périphérie. Une complémentarité entre 'La Maladière' et le centre-ville commercial à ciel ouvert de la zone piétonne est non seulement souhaitable mais possible pour autant notamment que l'on dispose d'une liaison efficace par des transports publics.

Quelques caractéristiques de la zone d'attraction

La zone d'attraction de 'La Maladière' est identique, voire plus grande que celle du centre-ville. Il s'agit d'un espace régional de l'ordre de 120'000 habitants (voire davantage en fonction des espaces partenaires de Coop à 'La Maladière'). La population de cet espace est globalement stable ; mais on constate depuis 1980 une baisse de 15% de la population citadine résidante et une augmentation de 15% de la population périphérique.

L'évolution en nombre et en structure de la clientèle résidante de la zone urbaine de Neuchâtel explique aussi les difficultés rencontrées depuis quelques années au centre-ville. Là encore, la proximité de 'La Maladière' constitue un atout potentiel pour le centre de l'agglomération.



La zone d'attraction de 'La Maladière' et du centre-ville : un espace régional d'au moins 120'000 habitants

Impact sur le centre-ville

Le potentiel de ventes total de la zone d'attraction est estimé à 1,3 milliard de francs en 2003 (360 millions générés par la population du centre et 937 millions par celle des régions périphériques). Ce potentiel devrait atteindre 1,4 milliard en 2006, lorsque 'La Maladière' sera mise en fonction.

La part de marché des centres commerciaux représente actuellement 28% dans notre région neuchâteloise. Elle pourrait atteindre environ 33% en 2006 avec 'La Maladière'. Ces chiffres sont relativement bas. A titre d'exemple, la part de marché des centres commerciaux en 2003 est de 40% dans la région de Fribourg et de 52% dans celle de Nyon. Il est prévu qu'elle atteigne en 2006 62% à Fribourg et 64% à Nyon. Des comparaisons similaires dans les villes de Sion, Lausanne et Yverdon donneraient très vraisemblablement des chiffres également supérieurs à ceux de Neuchâtel.

La situation du centre-ville de Neuchâtel n'est donc pas défavorable en la matière. D'autant que le choix de commerces et services en tous genres ainsi que l'environnement de qualité y constituent des atouts spécifiques.

La part de marché du centre-ville est actuellement de 19%, soit environ 255 millions de francs. Le chiffre d'affaires du centre Coop de 'La Maladière' devrait atteindre environ 100 millions de francs (85% provenant de la zone d'attraction et 15% de clients de passage), ce qui représente 6% du potentiel de ventes total. Notons qu'un montant de 25 à 30 millions proviendra du rapatriement du secteur alimentation actuellement aux Portes-Rouges. Pour le solde, la concurrence la plus vive se jouera à l'égard des autres centres commerciaux d'importance régionale alors que l'impact sur les autres commerces sera très différent selon le type d'activités.

Collaboration entre la Ville et les organisations de commerçants du centre-ville

La situation générée par 'La Maladière' et les perspectives d'évolution actuelles ont été analysées concrètement avec des représentants des commerçants du centre-ville.

Les constats principaux suivants ont été faits :

- 'La Maladière' est un moteur économique pour le centre de l'agglomération.
- L'impact commercial est potentiellement favorable pour le centre-ville.
- Le succès est conditionné à la capacité de jouer la carte de l'esprit d'équipe plutôt que celle de l'individualisme et à l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan commun de mesures.

En d'autres termes, la prise de conscience de la nécessité de fédérer les efforts des acteurs du centre-ville semble réelle et constitue une véritable chance. C'est pourquoi nous avons d'emblée fixé les objectifs principaux suivants pour la période 2003 – 2006 :

- Saisir l'occasion de revitaliser le centre de l'agglomération.
- Concevoir 'La Maladière' et le centre-ville commerçant à ciel ouvert comme deux centres d'attraction proches et complémentaires.
- Développer un esprit « commerces / services du centre-ville ».

Un plan de mesures a été élaboré et fait l'objet de discussions avec des représentants des commerçants.

Un premier domaine concerne l'accroissement de l'accessibilité. On y trouve notamment le développement des transports publics et tout spécialement la question du type de liaison entre 'La Maladière' et le centre-ville. D'autres questions sont traitées, en particulier en relation avec le stationnement ainsi qu'avec les horaires d'ouverture des commerces et services pour lesquels nous recherchons une politique commune aussi large que possible.

Le deuxième axe du plan de mesures concerne l'amélioration de l'accueil. On y trouve des éléments spécifiques au secteur privé (service personnalisé, adaptation de l'assortiment, etc.). Mais d'autres points impliquent l'engagement du secteur public, comme le réaménagement de l'espace public (qui constituera l'un des points forts de la prochaine planification financière élaborée par notre Conseil), son illumination ou l'amélioration de la sécurité et de la propreté par exemple. Divers progrès envisagés sont d'ores et déjà à l'étude, à l'image d'une tournée quotidienne de ramassage des déchets.

Enfin, le troisième axe touche aux mesures de promotion. Notre Conseil a proposé aux acteurs économiques du centre-ville de mettre sur pied une organisation professionnelle de commerçants du centre-ville, sous la forme de ce qu'on appelle le « city-manager ». En plus de cette professionnalisation, il s'agit de prévoir un budget annuel commun d'animation et d'activités, des règles communes de fonctionnement et un renforcement des collaborations avec les autres acteurs économiques et culturels de la cité. « Pro Neuchâtel » est entré en matière et a décidé de tenter l'essai. A titre d'appui, la Ville a décidé de mettre à disposition des locaux pour cette future organisation de promotion, laquelle aura donc pignon sur rue dans le bâtiment sis 1, rue des Terreaux.

6. Partenariat avec Neuchâtel Xamax et promotion du football des jeunes en ville

Principal utilisateur du stade de football, Neuchâtel Xamax réussit actuellement un parcours sportif positif. Ayant effectué un remarquable parcours en Coupe suisse qui l'a conduit jusqu'à une finale malheureusement perdue à Bâle, le club effectue le tour final pour le titre national en championnat ; en conséquence, il est sportivement assuré de jouer en Ligue nationale A lors de la saison 2003-2004. Par ailleurs, les exigences financières d'octroi de la licence en la matière ont été satisfaites.

Afin de contribuer à assainir la situation financière de Neuchâtel Xamax SA, le Conseil communal de la Ville de Neuchâtel a décidé de prendre les mesures suivantes :

- Transfert de créances récentes pour un montant d'environ 75'000 francs dans le cadre de la convention de contre-prestations existante.
- Compensation du loyer du premier semestre 2003 par l'octroi du droit de faire figurer un logo des Ecoles du sport sur le maillot de la première équipe pendant le tour final pour le titre.
- Menée avec d'autres partenaires de l'économie privée, cette collaboration avec la première équipe de Neuchâtel Xamax a été développée en un concept de promotion du football, intitulé « Passion Foot » et impliquant également les deux autres clubs de la ville, Serrières et Audax. Ainsi, depuis le 23 avril, quelque 200 juniors de 8 à 15 ans, provenant des trois clubs concernés, peuvent s'entraîner une fois par semaine en compagnie de joueurs et entraîneurs de l'équipe fanion de Neuchâtel Xamax. Chaque junior reçoit un maillot aux couleurs de Passion Foot ainsi qu'une carte de membre nominative, signée par un joueur de Neuchâtel Xamax qui le parraine, et qui lui donne droit à l'entrée au stade à la tribune sud pour tous les matches de la première équipe de Neuchâtel Xamax. D'autres actions du même type sont également en développement grâce, en particulier, à l'engagement convaincu de l'entraîneur principal de Neuchâtel Xamax et de l'ensemble des responsables concernés.

Par ailleurs, les investisseurs de 'La Maladière', Coop et HRS, ont également décidé d'intervenir à court terme dans le sponsoring de Neuchâtel Xamax et de coopérer avec le club durant toute la phase des travaux.

7. Le stade de remplacement à l'Anneau d'athlétisme du littoral à Colombier

7.1. Une question importante et urgente

La question du stade de remplacement est à la fois importante et urgente puisque le chantier de 'La Maladière' durera au minimum deux ans, soit depuis juin 2004 jusqu'au milieu de 2006 dans l'hypothèse la plus rapide telle qu'elle est souhaitée par les investisseurs privés et par notre Conseil.

Dans cette perspective, notre Conseil, en coordination avec la Ligue nationale de football, a procédé à diverses études de faisabilité en la matière. Trois terrains ont été envisagés : Serrières, La Chaux-de-Fonds (La Charrière) et Colombier (Anneau d'athlétisme).

7.2. Synthèse des études de faisabilité

7.2.1. Serrières

A priori, la variante de Serrières paraissait la plus naturelle. Par sa proximité, d'abord ; par le fait également que la modernisation de ses infrastructures était déjà partiellement envisagée par la Ville de Neuchâtel. En outre, les excellents résultats obtenus par le FC Serrières ces dernières années l'avaient souvent placé très près de la Ligue Nationale B.

Toutefois, une analyse plus précise, en collaboration avec les services de police en particulier, a fait apparaître des inconvénients majeurs. En premier lieu, la sécurité, les transports et le stationnement ne peuvent pas être adaptés à une capacité d'accueil suffisante pour des matches de LNA. Par ailleurs, les coûts sont relativement importants (estimation à 5,1 millions) alors même que l'avenir à long terme de ce site dépend aussi de projets industriels.

7.2.2. La Chaux-de-Fonds

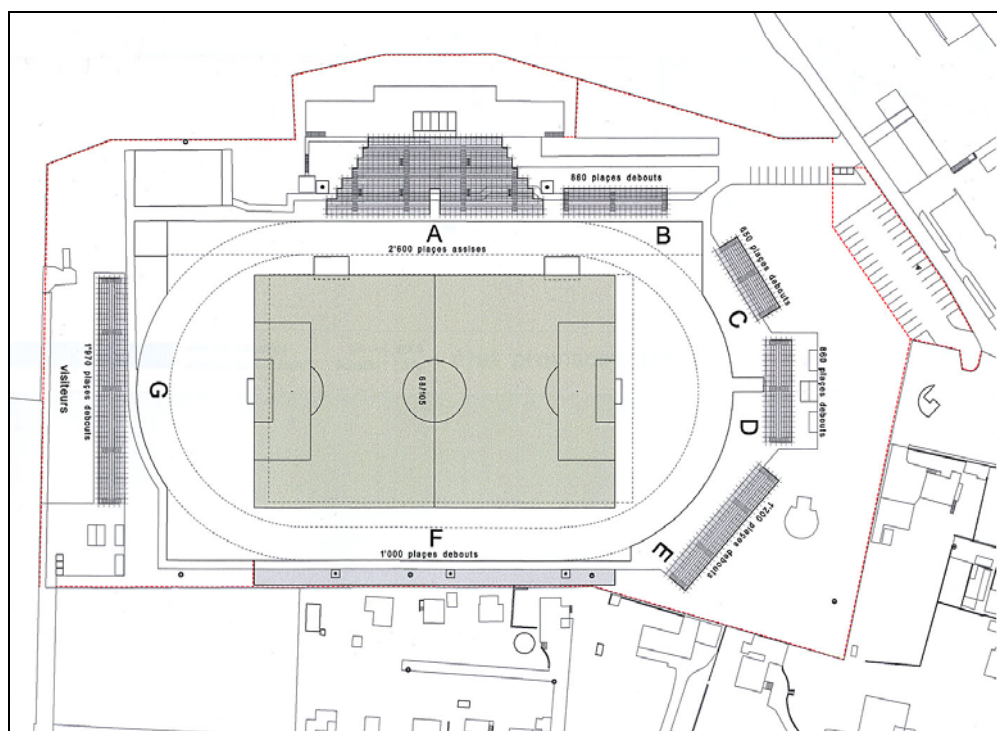
Certes quelque peu plus éloignée, la variante de La Charrière à La Chaux-de-Fonds est également séduisante à première vue dans la mesure où elle favorise un partenariat cantonal dans le cadre du sport d'élite. Toutefois, les installations en question nécessiteraient des travaux considérables qui ont été estimés par le spécialiste de la Ligue nationale à quelque 4,6 millions de francs.

7.2.3. Colombier

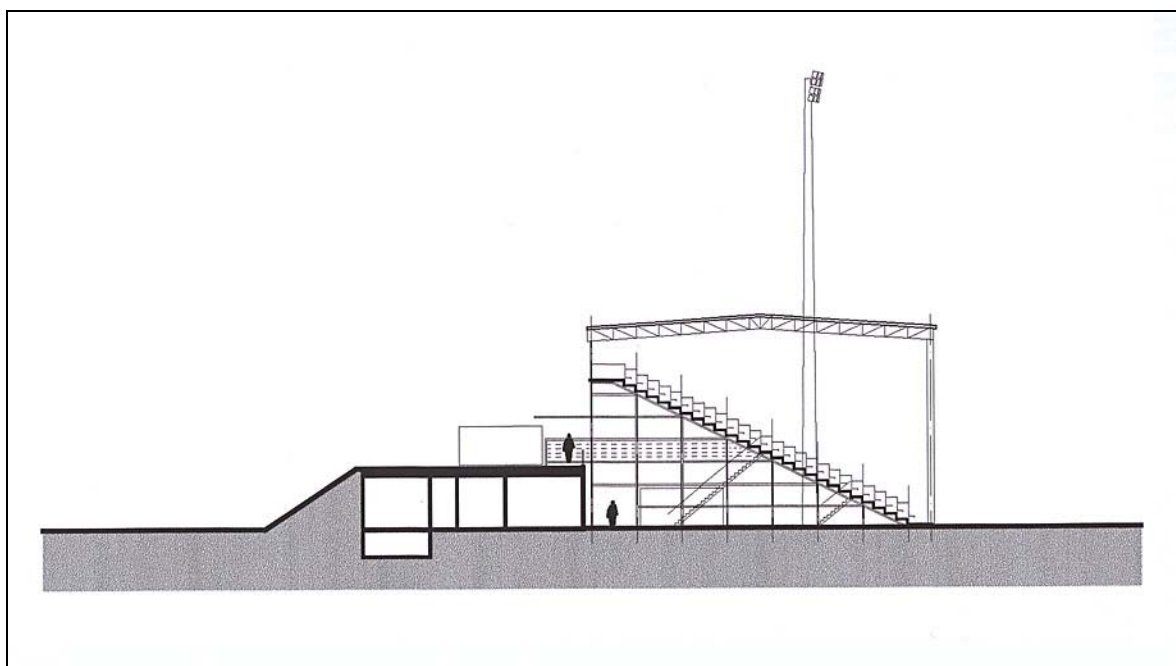
L'analyse faite concernant le terrain de l'Anneau d'athlétisme du littoral neuchâtelois à Colombier s'avère objectivement la meilleure. Rappelons que cette infrastructure est gérée par un Syndicat intercommunal regroupant onze communes, dont la Ville de Neuchâtel qui assume à peu près la moitié des dépenses.

La première estimation des coûts (3,75 millions), même si elle est encore trop élevée, s'est avérée d'emblée inférieure d'environ un million aux deux autres possibilités. La question des accès et de la sécurité peut être considérée comme assez facilement soluble. Enfin, la coordination avec les intentions d'amélioration des infrastructures à terme se révèle intéressante, en particulier pour la terminaison des vestiaires et le maintien d'une tribune pour les diverses manifestations ayant lieu sur l'Anneau.

Dans ces conditions, c'est donc cette variante de l'Anneau d'athlétisme de Colombier que la Ville de Neuchâtel a décidé d'approfondir en priorité, en collaboration avec les différentes instances concernées. Le sujet a été abordé dès mi-février avec les instances du Syndicat intercommunal ainsi qu'avec les principaux utilisateurs de l'Anneau. Les voisins immédiats ont également été informés simultanément à la conférence de presse de mi-mars.



L'espace à disposition permet l'édification de tribunes provisoires qui entoureront le terrain de jeu



Les vestiaires seront durablement améliorés et une partie de la tribune principale sera maintenue par la suite

7.3. Principes retenus

En date du 21 février, le Comité du Syndicat intercommunal est entré en matière et, d'entente avec la Ville, il a retenu les principes suivants pour la suite des études et la réalisation de ce dossier :

- Dans les grandes lignes, le projet se base sur une étude de faisabilité effectuée en janvier 2003 par le bureau Miserezpartner, expert de la Ligue nationale. Cette étude prévoit la transformation partielle des locaux existants et le montage de tribunes provisoires pour spectateurs assis et debout (9'140 spectateurs).
- Toutefois, un redimensionnement du projet est nécessaire (vraisemblablement environ 6'000 spectateurs au total) de manière à garantir un coût maximum de 2,5 millions de francs.
- En outre, une analyse des besoins a été lancée avec les utilisateurs habituels de l'Anneau afin de déterminer précisément les infrastructures qui devraient être réalisées de manière durable. De manière globale, il s'agit de terminer l'aménagement de l'intérieur du bâtiment et de conserver une tribune couverte d'environ 500 places située au-dessus des vestiaires.

- Les investisseurs privés de 'La Maladière' seraient le maître d'œuvre pour l'ensemble des travaux, sur délégation du Syndicat intercommunal. Cela signifierait que la responsabilité financière de l'opération échoirait à ces investisseurs et que le Syndicat ne s'engagerait que sur le montant des travaux durables, facturé à la fin.
- Le montage financier envisagé pour cette opération est en effet basé sur la finalité des travaux. Ainsi, l'ensemble des travaux relatifs aux installations provisoires (seulement pour les quelque deux ans de remplacement du terrain de football) serait à la charge des investisseurs privés de 'La Maladière' et ne coûterait rien au Syndicat. Quant aux éléments qui seraient réalisés de manière durablement utile pour l'Anneau, leur coût (de l'ordre de 500'000 francs) serait pris en charge par le Syndicat intercommunal.
- Les charges financières (intérêts et amortissements) de cet investissement durable se monteraient à environ 35'000 francs par an. La Ville de Neuchâtel, qui assume donc près de la moitié du déficit du Syndicat, s'est engagée à prendre en charge l'ensemble des frais d'entretien du terrain et des véhicules pendant les deux à trois années d'utilisation par Neuchâtel Xamax, ce qui représente une économie d'environ 30'000 francs par an pour le Syndicat par rapport à la situation actuelle et compense la majeure partie de l'augmentation des charges financières. Notons à ce sujet que la Ville, dans le même temps, n'aura plus à prendre à sa charge l'entretien du terrain de La Maladière, ce qui représente une économie annuelle de l'ordre de 120'000 francs.
- S'agissant du calendrier de décision et de réalisation, il est prévu que l'Assemblée du Syndicat prenne sa décision finale cet été. Dans l'hypothèse la plus rapide, la mise à l'enquête suivrait immédiatement (parallèlement à celle du projet de 'La Maladière'), de manière à permettre de réaliser les travaux prévus à Colombier avant la rentrée du championnat de LNA de juillet 2004.

7.4. Collaboration utile

Les infrastructures de l'Anneau d'athlétisme s'avèrent les plus intéressantes pour remplir la mission de stade de remplacement de Neuchâtel Xamax pendant les deux ans que durera l'indisponibilité du terrain de La Maladière. La proximité, les diverses conditions de base à cet effet et le montage financier sont favorables, dans la mesure où les investisseurs de 'La Maladière' sont disposés à prendre en charge le coût des installations provisoires.

En outre, une collaboration intelligente entre les différents partenaires permettra, d'une part, d'apporter des améliorations aux infrastructures de l'Anneau qui dureront bien au-delà de cette délicate phase transitoire et, d'autre part, de faire mieux et largement connaître nos infrastructures.

Enfin, ce projet constitue une marque concrète de solidarité intercommunale, ce qui semble d'autant plus justifié qu'il s'inscrit dans le cadre de la réalisation du projet de 'La Maladière' qui concerne en fait toute la région.

8. Réalisation d'infrastructures sportives en plein air

8.1. Une réponse pour le sport scolaire

La réalisation de 'La Maladière' permet de créer une situation presque idéale en matière de salles de gymnastique. En revanche, la place de sport en plein air située actuellement au sud de la halle omnisports disparaît. Afin d'apporter une réponse certes partielle aux besoins du sport scolaire en la matière, nous avons élaboré un projet de place multisports au sud de la nouvelle patinoire et demandons à votre Conseil l'octroi d'un crédit en la matière.

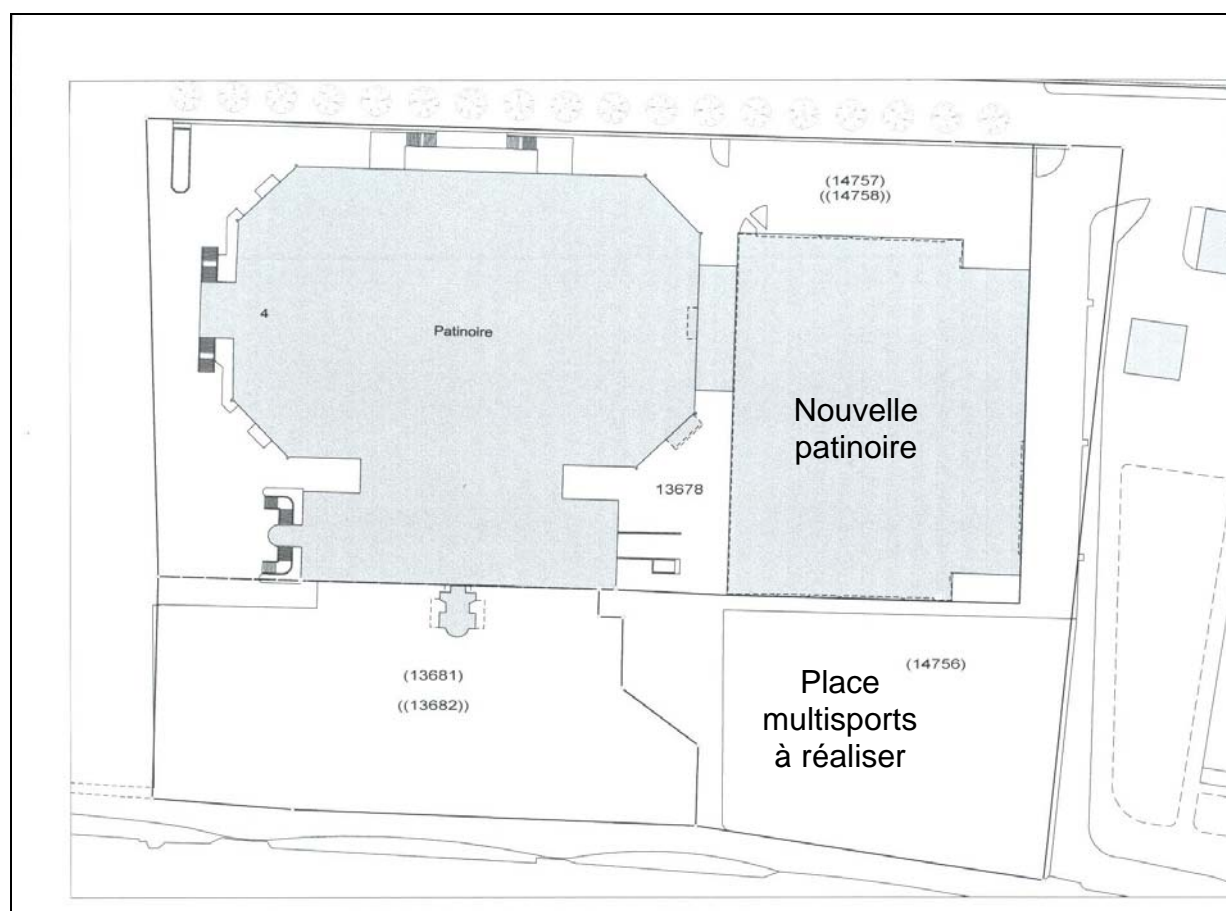


La nouvelle place multisports se situera à proximité immédiate de 'La Maladière' et de la Riveraine

L'endroit en question se situe sur du domaine public cantonal lac remblayé. La Ville de Neuchâtel dispose d'un droit de superficie jusqu'en 2059 sur la parcelle concernée. Il s'agit en fait de la place qui a été affectée l'an passé à la logistique de l'Exposition nationale. Sur une surface de l'ordre de 2'350 m², nous avons prévu de réaliser trois terrains permettant de jouer au handball, au basketball, au volleyball et au badminton, ainsi que des installations de saut en hauteur et en longueur.

Ce nouvel espace de sport en plein air sera pourvu d'une clôture. Il sera utilisé en priorité par les écoles mais restera également ouvert au public en dehors des horaires scolaires, conformément au concept des places de sport de quartier présenté à votre Autorité en 2001.

Conformément au plan de quartier en vigueur, l'accès piétons nord-sud longeant la limite ouest de la Step, entre le quai Robert-Comtesse et le bord du lac sera finalisé.



La Ville dispose d'un droit de superficie sur la parcelle au sud de la nouvelle patinoire

8.2. Travaux à réaliser et devis

Ces surfaces de jeux sont réalisées par des maisons spécialisées qui nous appuieront au niveau technique ainsi que pour la réalisation.

Une partie du terrain a déjà fait l'objet de travaux pour sa mise à disposition lors d'Expo.02. Des compléments de travaux doivent encore être réalisés. Ils consistent, d'une part, à assurer un bon écoulement des eaux et une stabilisation de l'encaissement et, d'autre part, à éliminer des matériaux gélifs. Les coûts des travaux sont répartis comme suit :

Travaux préliminaires :	Fr.
- étude préalable, relevés, sondage, écoulement des eaux	55'000.--
Réalisation :	
- fondations, superstructure	130'000.--
- support réglage fin surface	145'000.--
- revêtement synthétique	215'000.--
- installation d'athlétisme	20'000.--
- cheminements nord-sud	15'000.--
- clôture	20'000.--
Total	600'000.--

Notons qu'une demande de subvention cantonale sera formulée. Elle devrait permettre de couvrir 10% des dépenses.

Les travaux en question seront réalisés durant l'été et l'automne de cette année afin d'être mis à disposition en 2004.

9. Nouvelle caserne pour le SIS

La caserne actuelle date de 1959. Cette année-là, les ambulances sont intervenues dans 818 cas (2553 en l'an 2002), le service du feu dans 101 cas (704 en l'an 2002) et le service concerné n'assurait pas comme aujourd'hui le sauvetage sur le lac.

Les nouvelles surfaces proposées permettront de regrouper les moyens d'intervention et de secours du SIS, actuellement répartis dans les locaux suivants :

- caserne du faubourg du Lac 5 ;
- hangar du Verger-Rond ;

- hangar temporaire de la cuvette de Vauseyon ;
- hangar de la Rosière ;
- anciens abattoirs de Serrières ;
- Nid-du-Crô.

Ce regroupement permettra en premier lieu d'améliorer les temps d'intervention lorsqu'il s'agit d'engager des moyens actuellement décentralisés. Mais le fonctionnement du SIS sera aussi simplifié en ce qui concerne les contrôles journaliers et l'organisation de l'instruction, ce qui permettra d'augmenter la disponibilité du personnel en diminuant les trajets journaliers entre les différents sites.

Actuellement, la place qui devrait être à disposition du mécanicien du SIS est occupée par des véhicules de première urgence que notre personnel doit parquer sur la rue lorsque les camions passent en révision. L'attribution de surfaces de travail à l'atelier mécanique permettra enfin de travailler dans des conditions normales et augmentera la productivité du garage, ce qui devrait contenir l'augmentation des coûts d'entretien.

Les améliorations technologiques impliquent des risques accrus en cas de sinistre (voitures électriques, véhicules à gaz, air bag, transport de marchandises dangereuses, etc. qui nous obligent à doter le SIS de nouveaux moyens de sauvetage. Or, même en considérant la place à disposition dans les six sites susmentionnés, il n'est plus possible d'entreposer un quelconque engin. Ainsi, certains de nos véhicules sont actuellement entreposés à l'extérieur, parfois sur le domaine public. Les nouvelles surfaces prévues dans le complexe de La Maladière garantiront la capacité pour le SIS de desservir les éventuels nouveaux engins dont ces professionnels seront dotés dans les années à venir. Par ailleurs, l'on rendra aux cyclistes la piste cyclable au nord de la place Alexis-Marie-Piaget.

De plus, les exigences fédérales en terme de rétablissement des ambulances seront enfin respectées et le SIS sera en mesure de nettoyer et désinfecter ses véhicules et ses instruments dans des locaux stériles.

Nos collaborateurs vivent en caserne par groupe de huit à douze durant des périodes de 24 heures. Ils n'ont pas la possibilité de quitter les lieux car ils doivent à tout moment se tenir prêt à intervenir dans la minute. Dans ce nouveau complexe, les capacités des dortoirs et des

installations sanitaires seront adaptées à l'effectif. Ces nouveaux locaux fonctionnels diminueront notablement les tensions, voire les conflits induits entre autre par l'exiguïté actuelle des locaux.

Géographiquement, le site du stade de La Maladière est idéal car la proximité de l'autoroute permet d'accéder rapidement dans tout le secteur d'intervention sanitaire du SIS qui s'étend de la commune du Landeron jusqu'à celle de Vaumarcus. En effet, le choix de s'implanter le long du littoral permet des temps de déplacement optimaux sur l'axe Est - Ouest. De plus, les tunnels sous la ville permettent d'accéder rapidement au nord de la ville en direction du Val-de-Ruz où le SIS assure depuis 2003 le service sanitaire.

Ce site proche du centre-ville est l'un des derniers se trouvant également à proximité de l'autoroute et susceptible d'offrir la surface nécessaire à une caserne de pompiers et à un service d'ambulance.

Notons encore que la proximité du NHP réduira les trajets de retour des ambulances (temps et kilomètres)

Finalement le nœud autoroutier tout proche et les surfaces de stationnement disponibles permettront de diminuer le temps nécessaire à nos sapeurs-pompiers/ambulanciers pour atteindre la caserne lors d'alarme de la section de réserve (environ quatre alarmes par jour) et d'améliorer ainsi la disponibilité opérationnelle du service.

Le déplacement du SIS donne également l'occasion d'améliorer le fonctionnement d'autres services de la Ville ; il s'agit en particulier du Corps de police qui devrait reprendre les locaux libérés au faubourg du Lac 5, mettant ainsi tous ses services sous le même toit et libérant trois étages de bureaux au faubourg de l'Hôpital 6 ainsi que le garage situé au bout de la cour sud.

De même, la protection civile disposera du garage du Verger-Rond qui servira comme lieu de stockage pour le matériel et de place de rassemblement pour ses formations d'alarme.

Notons encore en la matière qu'un rapport relatif aux locaux de l'administration en réponse à la motion de Mme Madeleine Bubloz et conjoints vous sera prochainement adressé.

10. Infrastructures liées à la réalisation de 'La Maladière'

Conformément au règlement du plan spécial, la construction et les modifications des infrastructures rendues nécessaires par la réalisation de 'La Maladière' font l'objet d'un contrat d'équipement entre les investisseurs privés et la Ville. Ce contrat définit la répartition générale des frais.

En fait, les modalités relatives à cette liste d'infrastructures et la répartition plus détaillée des frais sont d'ores et déjà bien avancées. Il s'agit en particulier des éléments suivants qui font bien sûr l'objet d'estimations :

- Déplacement des conduites souterraines (eaux usées et eaux claires) dans le cadre du chantier préparatoire (début 2004 / estimé à 3 millions de francs, dont 0,5 million à charge de la Ville, compte tenu de la modernisation effective / recettes de 0,4 million pour la Ville relatives à la taxe de raccordement).
- Déviation des infrastructures publiques (électricité, eau, gaz) dans le périmètre du plan spécial (début 2004 / 1,4 million dont 0,4 million à charge de la Ville)
- Aménagement des deux giratoires de Pierre-à-Mazel/Gibraltar et de Pierre-à-Mazel/Littoral (début 2004 / un million de franc à charge des investisseurs).
- Aménagement du giratoire de Pierre-à-Mazel/La Maladière/Premier-Mars (en 2006 / 0,5 million à charge de la Ville). Précisons qu'une subvention fédérale sera demandée auprès de l'Office fédéral de l'environnement sur la base de l'Ordonnance sur la protection de l'air. Une telle subvention, liée à l'amélioration de la fluidité, a été obtenue ces dernières années pour les carrefours de Tivoli / Maillefer, Gibraltar / Crêt-Taconnet / Bellevaux, ainsi que pour la place Blaise-Cendrars et l'Espace de l'Europe. Elle peut représenter un montant correspondant à environ 50% de l'investissement considéré.
- Aménagements routiers (Pierre-à-Mazel, rue du stade, quai Robert-Comtesse, rue du Littoral) (de 2004 à 2006 / trois millions dont un million à charge de la Ville).

- Autres aménagements tels que l'arborisation, l'éclairage public, le mobilier urbain, les arrêts de transports publics, etc. (en 2006 / 0,7 million dont 0,2 million à charge de la Ville).

Ainsi, au total, le contrat d'équipement devrait porter sur un montant de l'ordre de 10 millions de francs. La Ville prendra à sa charge des investissements de renouvellement de l'ordre de trois millions de francs. L'essentiel de ces derniers concerne avant tout la fin du chantier et prendra place dans les crédits-cadre relatifs aux aménagements de chaussées. Les dépenses les plus rapides concernent les canalisations et seront également consenties dans le cadre des crédits globaux sur ces objets (voir le tableau 1 au chapitre 11).

11. Calendrier de réalisation

En cas d'approbation de l'ensemble du dossier de 'La Maladière' par votre Conseil, la concrétisation peut suivre le cours suivant, dans l'hypothèse la plus rapide telle qu'elle est souhaitée par notre Conseil et par les investisseurs :

- Mise à l'enquête publique du plan spécial en juillet 2003, après le délai référendaire.
- Mise à l'enquête publique du projet de 'La Maladière' et du projet de stade de remplacement à l'Anneau de Colombier en septembre 2003.
- Autorisation de construire en novembre 2003.
- Chantier préparatoire de 'La Maladière' et chantier du stade de remplacement à l'Anneau de Colombier de janvier à juin 2004.
- Démolition du stade de La Maladière et des salles de gymnastique de Pierre-à-Mazel en juillet 2004. La démolition de la halle omnisports aura lieu le plus tard possible, vraisemblablement début 2006.
- Construction de 'La Maladière' de juillet 2004 à août 2006.

12. Résumé des aspects financiers

12.1. En termes d'investissements : la Ville réalise tout en évitant l'endettement

En matière d'investissements, la situation globale est la suivante :

- Réalisation du projet de 'La Maladière' proprement dit : 200 millions de francs entièrement à charge des investisseurs privés. Rappelons qu'un montant de 6 millions de francs était inscrit à la planification financière 2001 - 2004 en vue de la première étape de rénovation du stade de La Maladière qui, au total, aurait représenté un engagement financier de 20 à 25 millions (dont 2 millions au budget des investissements pour 2003) ; en outre, la même planification prévoyait un montant de 1,3 million pour la réalisation d'une salle de gymnastique aux agrès qui sera intégrée au complexe de 'La Maladière'. Ces deux dépenses d'investissement seront donc « économisées ».
- Réalisation du stade de remplacement à l'Anneau de Colombier : 2,5 millions de francs (dont 2 millions pour les investisseurs et 0,5 million pour le Syndicat intercommunal).
- Réalisation d'une nouvelle place multisports en plein air au sud de la nouvelle patinoire : 0,6 million de francs à charge de la Ville. Une somme de 0,4 million est prévue au budget des investissements 2003 des Travaux publics à cet effet.
- Contrat d'équipement pour les infrastructures (voir chapitre 10): 10 millions de francs (dont environ 7 millions à charge des investisseurs et près de 3 millions à charge de la Ville, à intégrer aux crédits-cadre de réaménagement des chaussées et de renouvellement des canalisations).
- Crédit d'équipement pour la caserne du SIS : environ 3 millions qui feront l'objet d'une demande de crédit en principe en 2005. Rappelons qu'un montant de 12 millions est annoncé dans le catalogue des investissements du budget 2003 pour la réalisation d'une nouvelle caserne alors qu'un autre montant de 1,5 million y était réservé pour l'acquisition du terrain nécessaire pour cet objet. Là encore, les dépenses d'investissement envisagées par la Ville seront donc largement réduites.

- Rachat du droit de superficie de la Société « Café des Amis » SA : un million de francs à charge de la Ville. Une somme de 920'000 francs a d'ores et déjà été intégrée en transitoire dans les comptes 2002 de la Ville, adoptés le 5 mai dernier par votre Conseil.

Notons encore que tous les bâtiments à démolir dans le cadre de la réalisation de 'La Maladière' ont également été entièrement amortis dans les comptes 2002 de la Ville pour un montant de 4,833 millions de francs (1,46 million à l'Urbanisme et 3,373 millions aux Sports). Il s'agissait pour l'essentiel des soldes d'amortissement pour le rachat des tribunes (3,013 millions), la sécurité des tribunes nord (0,262 million), la halle omnisports (0,897 million) et les halles de gymnastique de Pierre-à-Mazel (0,563 million).

Enfin, précisons que la réalisation directement par la Ville – et donc sans partenaires de l'économie privée - d'un stade rénové, d'une caserne du SIS, de salles de gymnastique et d'un parking à cet endroit avait été étudiée l'été dernier et estimée, selon diverses variantes, à un montant de l'ordre de 50 à 70 millions de francs au minimum. Le montage financier de 'La Maladière' permet donc à la Ville d'éviter de s'endetter d'un tel montant tout en effectuant la totalité des réalisations souhaitées.

Tableau 1 : Synthèse et répartition des investissements

Objet	Dépenses prévues en				Répartition / en millions de francs			Montant total (en millions)	Financement part Ville
	2003	2004	2005	2006	Part Ville	Part investis- seurs	Part SIAALN		
1 'La Maladière' (bâtiment)	X	X	X	X	0 ⁽¹⁾	191	0	191	---
2 Rachat DS « Café des Amis »	X				1	0	0	1	Crédit spécial 02.06.03 (transitoire inscrit aux comptes 2002) (à solliciter)
3 Terrain remplacement Anneau Colombier	X	X			0	2	0,5	2,5	---
4 Place multisports Sud Patinoires	X	X			0,6 ⁽²⁾	0	0	0,6	Crédit spécial 02.06.03 (à solliciter) (partiellement prévu au budget des investissements 2003)
5 Chantier préparatoire EU/EC		X			0,5 ⁽³⁾	2,5	0	3	Crédit-cadre canalisations (financement partiel par taxe de raccordement) Crédits-cadres SI
Déviations infrastructures publiques		X			0,4	1		1,4	
6 Aménagement de deux giratoires sur P-à-Mazel		X			0	1	0	1	---
7 Aménagement du giratoire P-à-Mazel / 1 ^{er} Mars				X	0,5 ⁽⁴⁾	0	0	0,5	Crédit-cadre réfection domaine public (à solliciter)
8 Autres aménagements des chaussées		X	X	X	1	2	0	3	Crédit-cadre réfection domaine public
9 Divers aménagements du domaines public				X	0,2	0,5	0	0,7	Crédit-cadre réfection domaine public
10 Equipement caserne SIS			X	X	3 ⁽⁵⁾	0	0	3	Crédit spécial (à solliciter en 2005 / planification 2005 – 2008)
TOTAL					7,2	200	0,5	207,7	

Recettes pour la Ville : (1) Taxes de mise à l'enquête : environ 200'000 francs

(3) Taxe de raccordement : environ 400'000 francs

(5) Financement partiel par l'ECAI et les communes partenaires

(2) Subvention cantonale : 10%, soit 60'000 francs

(4) Une subvention fédérale sera demandée (env. 50%)

12.2. En termes de fonctionnement : de nouvelles prestations considérables pour un coût limité

12.2.1. Stade de football

D'une valeur de 34 millions de francs (36 millions moins les 2 millions relatifs au stade de remplacement), le stade est donc remis à la Ville gratuitement. En conséquence, il n'y a ni amortissements, ni charges d'intérêt, ce qui représente une économie potentielle de l'ordre de 2 millions par année !

Le terrain en surface synthétique ne demande qu'un entretien limité. En revanche, il faut prévoir davantage d'entretien au niveau des tribunes. En conséquence, nous estimons que les charges d'entretien actuelles de l'ordre de 120'000 francs par année ne seront globalement pas modifiées lors de la mise en fonction de 'La Maladière' en 2006.

Le loyer facturé à Neuchâtel Xamax est actuellement de 100'000 francs par année, montant que le club a régulièrement de la peine à assumer, d'où la convention de contre-prestations existante et les différentes actions de promotion mises sur pied en la matière. Dès 2006, nous envisageons de confirmer ce loyer de 100'000 francs mais il pourrait être « payé » à la source, en quelque sorte, par l'intermédiaire d'une partie des recettes des loges qui appartiendront à la Ville. De manière générale, les droits commerciaux du stade liés aux activités de Neuchâtel Xamax feront l'objet, le moment venu, de discussions entre notre Conseil et les dirigeants du club.

Les autres manifestations qui prendront place dans le stade (à l'exemple de concerts en plein air) sont susceptibles de donner lieu à des recettes supplémentaires.

12.2.2. Salles de gymnastique de 'La Maladière'

La réalisation ces prochaines années de la halle de sports de la Riveraine et des salles de 'La Maladière' permettra au complexe sportif de La Maladière (CSM) de gérer 10 salles au lieu des 6 actuelles (3 dans la halle omnisports, 2 salles à Pierre-à-Mazel et 1 salle dans le CPLN). Ces quatre salles supplémentaires représentent une part du déficit scolaire inventorié à plusieurs reprises. Notons encore que la proportion d'utilisation des salles ne devrait pas être modifiée et demeurer à environ 63% pour les écoles et 37% par le Service des sports.

La location des six salles de gymnastique de 'La Maladière' se montera donc à environ 650'000 francs par année, la première fois entièrement en 2007 au plus tôt.

En termes de recettes, notons tout d'abord que le Conseil d'Etat a accepté le principe de subventionner la location de ces salles dans le cadre des constructions scolaires, soit à 20%, ce qui devrait représenter un montant de l'ordre de 130'000 francs par année. Par ailleurs, les nouvelles salles seront donc intégrées au CSM (centre sportif de la Maladière). Les coûts d'exploitation seront, comme aujourd'hui répartis au prorata des heures d'utilisation des membre CSM composé de l'Université, des Lycées Denis-de-Rougemont et Jean-Piaget, du CPLN et du Service des sports de la Ville. Ce dernier supervisera l'utilisation des salles pour les clubs sportifs, les Ecoles du sport, ainsi que pour les manifestations durant les vacances, les jours fériés et les week-end. En outre, diverses locations aux clubs (dont celle de la salle aux agrès) sont prévues et devraient rapporter quelque 30'000 francs par an.

Enfin, il faut préciser que le fait que la Ville ait amorti d'un coup l'ensemble des vieilles installations du site a pour effet de décharger les comptes de la Ville dès 2003 d'un montant d'amortissement et d'intérêts de 290'000 francs par année (100'000 francs à l'Urbanisme et 190'000 francs aux Sports).

12.2.3. Caserne du SIS

La location de la caserne se montera donc à environ 525'000 francs par année, la première fois entièrement en 2007 au plus tôt.

A ce montant s'ajoutera le crédit pour l'acquisition du mobilier et des équipements complémentaires en particulier pour la centrale d'engagement du SIS pour un montant de quelque 3 millions à solliciter dans la prochaine planification financière.

En termes de recettes, l'arrêté du Conseil d'Etat relatif au financement des services du feu prévoit une subvention de 50% de la part concernant les sapeurs-pompiers Cette part n'a pas encore été déterminée, mais à titre d'exemple, la Ville de La Chaux-de-Fonds a reçu des assurances des Autorités cantonales, qui lui ont permis de prévoir que la totalité de la nouvelle caserne du SIS des Montagnes neuchâtelaises sera subventionnée à 50%.

Cette subvention pourrait également être versée sous forme d'une rente annuelle permettant de diminuer d'autant le loyer.

D'autre part, les communes membres des conventions feu et sanitaire contribuent dans une certaine mesure au financement du SIS et auront à charge une partie du prix de location de la caserne. Le montant précis de cette participation fait actuellement l'objet de discussions avec nos différents partenaires.

Finalement, les quelque 30'000 francs de loyers actuellement payés à des tiers par le SIS, l'amortissement du hangar du Verger-Rond passant du SIS à la Protection civile et les bureaux libérés par le Corps de police peuvent être considérés comme des gains indirects réalisés grâce à ce projet.

Tableau 2 : Evaluation des effets sur les comptes de fonctionnement de la Ville par rapport à la situation actuelle (en milliers de francs)

Objet	2003	2004	2005	2006	2007
1 Amortissement total site de La Maladière	-290	-290	-285	-285	-280
2 Solde d'amortissement du rachat du droit de superficie « Café des Amis »	+80	0	0	0	0
3 Charges financières des investissements liés au contrat d'équipement	0	+20	+100	+120	+240
4 Charges financières de la place multisports	0	+80	+80	+80	+80
Sous-total charges financière du site	-210	-190	-105	-85	+40
5 Location du stade à Neuchâtel Xamax	0	+50	+100	+50	0
6 Entretien du stade de La Maladière	0	-60	-120	-60	0
7 Entretien du stade de l'Anneau	0	+30	+30	+30	0
8 Location du stade à d'autres utilisateurs	0	0	0	-50	-100
Sous-total « effets stade »	0	+20	+10	-30	-100
9 Location des salles de gymnastique de 'La Maladière'	0	0	0	+300	+650
10 Location des salles de gymnastique aux utilisateurs	0	0	0	-150	-300
11 Subvention cantonale des salles de gymnastique	0	0	0	-65	-130
12 Entretien des salles de gymnastique	0	0	0	+50	+100
Sous-total « effets salles de gym »	0	0	0	+135	+320
13 Location de la caserne du SIS	0	0	0	+250	+525
14 Subvention ECAI	0	0	0	-100	-250
15 Participation conventions intercommunales	0	0	0	-50	-100
16 Charges financières du crédit d'équipement du SIS ⁽¹⁾	0	0	0	+80	+240
17 Loyers payés par le SIS à des tiers	0	0	0	0	-30
Sous-total « effets SIS »	0	0	0	+180	+385
TOTAL	-210	-170	-95	+200	+645

⁽¹⁾ : Calculées sur le montant net à charge de la ville (subventions et participations déduites)

Note : ce tableau ne tient pas compte des rentrées fiscales

13. Consultation et information

13.1. Consultation de commissions

13.1.1. Commissions consultatives du Conseil communal

La commission des sports a reçu une première information le 11 mars 2003 et elle a donné un préavis favorable au présent rapport à l'unanimité le 13 mai. De manière plus ponctuelle, diverses remarques et suggestions ont été émises dans cette commission relativement à la gestion des nouveaux complexes sportifs et nous avons demandé au Service des sports d'en tenir compte dans la mesure du possible.

Informée le 13 mars, la commission de la police du feu a également préavisé favorablement à l'unanimité lors de sa séance du 13 mai .

La commission de circulation a été informée le 6 mars.

La commission d'urbanisme a été informée du projet architectural le 4 février, se déclarant d'emblée favorable au développement du projet soumis. Elle a ensuite été informée du plan spécial le 31 mars.

13.1.2. Commissions du Conseil général

La sous-commission financière IV a été informée le 25 mars et a fait part de son impression positive dans son rapport relatif aux comptes 2002.

La commission financière sera également consultée et préavisera lors de sa séance du 20 mai.

La commission du plan d'aménagement a reçu une première information relative au plan spécial le 29 avril 2003. Elle préavisera lors de sa séance du 22 mai.

La commission du plan d'alignement préavisera également le dossier de son côté lors d'une séance qui a aussi lieu le 22 mai.

13.2. Information

Le dossier de 'La Maladière' a fait l'objet d'informations directes à votre Conseil, au Conseil d'Etat, et à divers partenaires en particulier, ainsi que d'une large information au public en général.

L'accord de principe a été rendu public le 7 novembre 2002 lors d'une première conférence de presse. Dès ce même jour, l'ensemble des informations était disponible sur le site Internet des Travaux publics <http://www.2000neu.ch>. Une adresse de messagerie (maladiere@ne.ch) a également été ouverte afin de recueillir les réactions ou questions du public, lesquels ont fait l'objet de réponses directes.

La même procédure a été appliquée à l'occasion de la deuxième conférence de presse du 14 mars 2003, pour la présentation du dossier complet. En outre, des visites de la maquette et des éléments importants peuvent être faites depuis lors les lundis et mercredis après-midi à la Step de Neuchâtel. Une petite brochure contenant les principaux plans et images de synthèse a été mise à disposition des intéressés. Enfin, sur demande, nous avons organisé diverses présentations spécifiques et avons répondu à l'invitation de milieux concernés pour expliquer plus précisément certains aspects du dossier.



Nous avons également développé un concept d'information destiné à communiquer régulièrement l'état d'avancement de 'La Maladière' au public de l'ensemble de l'agglomération. Il s'agit d'utiliser un support écrit (le nouveau magazine « Sportville » du service des sports) ainsi que les médias électroniques. Cette opération fait l'objet d'un sponsoring.

Notons encore qu'une troisième conférence de presse plus spécifique a été organisée le 23 avril dernier afin de faire connaître le lancement de l'action « Passion Foot ».

14. Développement durable

La commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement définit le développement durable comme « un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Cette volonté de garantir une existence digne aux communautés humaines présentes et futures implique que l'on voue une attention particulière aux conditions-cadres écologiques, sociales et économiques.

14.1. La dimension écologique

Sur le plan écologique, les instruments du développement durable visent avant tout à préserver les ressources naturelles et à gérer selon les principes de la précaution les atteintes à l'environnement.

Le projet de 'La Maladière' présente en la matière une qualité importante, en ce sens que le centre commercial qui trouvera place se situera au cœur de l'agglomération et non en périphérie. A ce sujet, les considérations émises à fin 2002 par les Offices fédéraux de l'aménagement et de l'environnement sont claires : il s'agit de revenir vers les centres pour de telles constructions dans la mesure où les nombreuses réalisations hors des milieux urbains ont favorisé une augmentation des trajets en voiture. Mieux : 'La Maladière' va permettre une amélioration du réseau des transports publics et favoriser l'avancement du dossier du prolongement du Littorail.

Il s'agit également d'utiliser au mieux les surfaces de plus en plus rares à disposition et le projet répond parfaitement à cette exigence. Enfin, en matière d'impact sur l'environnement, les études menées démontrent la faisabilité du projet et son adéquation aux diverses normes.

14.2. Le pilier social

La dimension sociale du développement durable est axée sur le respect des droits de la personne, la couverture des besoins vitaux matériels et immatériels, l'épanouissement de la personnalité, l'égalité des chances, la participation de la population aux choix politiques, la santé, l'éducation, l'information et la solidarité internationale.

Le projet de 'La Maladière' s'inscrit pleinement dans cette perspective. Hautement populaire, il concerne quasiment tout le monde. Son caractère fortement sportif (écoles et clubs) et sa fonctionnalité pour le Service d'incendie et de secours lui confèrent un rôle important en matière d'éducation, de santé et de besoins vitaux, ainsi que d'égalité des chances pour l'ensemble de la population citadine et régionale. Le processus choisi pour l'évolution de ce dossier a également permis jusqu'ici et permettra également à l'avenir de garantir une large information et une participation des personnes qui le souhaitent.

14.3. La responsabilité économique

En la matière, le développement doit être orienté notamment vers une utilisation efficace des ressources, vers l'innovation, ainsi que vers la satisfaction efficace des besoins individuels et sociaux et la création d'un bien-être général.

Là encore, le projet de 'La Maladière' joue gagnant : un partenariat innovateur entre le secteur public et l'économie privée, des solutions financières qui permettent d'éviter l'endettement de la Ville (et donc de garantir des marges de manœuvre pour les générations futures), et un regroupement de fonctions qui évite de gaspiller les ressources.

Notons encore que l'entreprise Coop, moteur du centre commercial, développe concrètement un concept de consommation socialement équitable et compatible avec l'environnement.

14.4. Sport et développement durable

Si 'La Maladière' regroupe des fonctions aussi diverses qu'importantes, l'origine du projet demeure à l'évidence le sport. Notons à ce sujet que le principe du développement durable figure au nombre des postulats du Concept du Conseil fédéral pour une politique du sport en Suisse, concept également utile au niveau d'une ville comme Neuchâtel.

Il va de soi que le sport en général contribue au développement durable au travers de ses objectifs de santé, de condition physique, de qualité de vie, de cohésion sociale et d'apports économique en particulier. Dans notre ville, plusieurs actions de l'agenda 21 concernent le sport. Dans le cadre du dossier de 'La Maladière', l'une d'entre elle nous tient particulièrement à cœur : l'intégration des étrangers. Ainsi, les maîtres de gymnastique et les cadres entraîneurs des clubs de sport fournissent un travail d'intégration considérable au quotidien. L'action « Passion Foot » est révélatrice en la matière puisqu'elle permet de réunir, autour d'un même idéal, près de 200 jeunes d'une vingtaine de nationalités différentes.

15. Conclusion

15.1. D'une réelle incertitude...

Depuis la décision de votre Conseil du 4 décembre 1995 relative au rachat des tribunes, la Ville est propriétaire de l'ensemble du stade de La Maladière. Depuis lors et à l'exception du crédit d'assainissement de la tribune nord voté le 4 novembre 1996, elle n'y a consenti qu'un strict minimum d'investissements, rendus indispensables pour des raisons de sécurité avant tout. Vieillissante, cette infrastructure n'est par ailleurs plus conforme aux normes de la Ligue nationale de football. Concrètement, nous sommes même davantage proche du carton rouge, puisqu'il n'y avait plus d'autorisation de jouer en Ligue nationale A à La Maladière dès cet été 2003 si nous ne disposions pas d'un projet d'avenir pour le stade.



Le stade actuel : une infrastructure en sursis

La rénovation pure et simple de l'infrastructure a été estimée à un montant de l'ordre de 20 à 25 millions de francs et la planification financière des investissements prévoyait une somme de 6 millions pour réaliser une première étape. Néanmoins, une telle rénovation se heurtait à des inconvénients considérables.

Comment en effet imaginer de reporter les charges financières annuelles très importantes d'un tel investissement sur les utilisateurs ? D'autant que les utilisateurs principaux, à savoir Neuchâtel Xamax, doivent constamment se battre, sportivement et économiquement, pour gagner le droit à l'existence d'un football d'élite (y compris les équipes de

juniors) dans notre région. Par ailleurs, pourquoi continuer de réserver une telle surface en milieu urbain pour une utilisation peu intensive ? D'autant que des velléités de projet semblaient, l'espace d'un temps désormais passé, vouloir s'imposer en périphérie.

C'est donc un avenir au goût désagréable de l'incertitude qui a longtemps dominé en la matière.

15.2. ...à un véritable avenir !

Mais cette vague d'incertitudes a sous-estimé la force du lieu. Car La Maladière, c'est en effet d'abord un lieu particulier : un lieu de caractère, à connotation hautement populaire et à forte charge émotionnelle pour toute une région et pour de nombreux habitants. C'est à l'évidence l'un de ces lieux qui sont chargés d'histoire, qui ont une âme. En fait, ce lieu n'attendait qu'un vrai projet pour passer du point d'interrogation à des guillemets fermement positionnés autour de son nom.

C'est pourquoi, d'ailleurs, il nous paraît si juste de confirmer ce nom de La Maladière, qui doit rester et même s'affirmer au moment où l'on s'apprête à écrire un nouveau chapitre de son histoire.



'La Maladière' : un projet qui fait bouger la ville

Si l'avenir du stade de La Maladière peut véritablement s'écrire aujourd'hui, c'est en grande partie grâce au partenariat qu'on le doit. Une telle percée pour la cité et la région se construit en effet sur la base d'un partenariat multiple. A commencer par les investisseurs privés qui prennent les risques financiers de l'opération et qui marquent ainsi leur confiance dans le potentiel économique et social de Neuchâtel.

Ce partenariat se décline aussi dans le cadre de l'agglomération, avec notamment la solution du stade de remplacement trouvée grâce au Syndicat intercommunal de l'Anneau d'athlétisme du littoral à Colombier. Il trouve également une force dans les relations diverses avec l'Etat et ses services.

Enfin, il permet de fédérer des efforts de promotion, à l'image, d'une part, de l'action lancée par la Ville en compagnie des trois clubs formateurs du football des jeunes en ville et, d'autre part, de l'ambition marquée par des responsables des commerçants d'affronter résolument et en commun le futur du centre-ville.

'La Maladière' est un véritable projet d'avenir, l'un de ces rares projets qui démontrent à eux seuls à quel point une cité est une construction. Plongeant ses racines dans la vie sportive et se nourrissant de l'élan économique d'une région, il est quasiment naturel qu'il fasse bouger la ville.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre acte du présent rapport et voter les trois projets d'arrêtés ci-après.

Neuchâtel, le 14 mai 2003

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Eric Augsburger

Rémy Voirol

Projet I

Arrêté concernant diverses opérations foncières en relation avec le projet de 'La Maladière'

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,
Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à radier le droit de superficie immatriculé article 14300 du cadastre de Neuchâtel, grevant l'article 13862 du même cadastre, moyennant paiement au superficiaire, la société Café des Amis SA, d'une indemnité équitable au sens de l'article 779 g CCS, fixée à un montant d'un million de francs à dire d'experts.

Art. 2.- Un crédit d'un million de francs est accordé au Conseil communal pour le paiement de l'indemnité fixée à l'article premier.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir la part de copropriété de l'Etat de Neuchâtel, de 1/3 sur la salle Omnisports de la Maladière, immatriculée article 13864 du cadastre de Neuchâtel.

Cette cession intervient à titre gratuit.

Art. 4.- Le Conseil communal est autorisé à réunir les articles 13862, 13863, 13864, 11574 et 14300 du cadastre de Neuchâtel, ainsi qu'une partie du domaine public communal, pour former un seul et nouvel article du cadastre de Neuchâtel, d'une surface d'environ 32'000 m². La surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

Art. 5.- Le Conseil communal est autorisé à vendre la parcelle constituée à l'article 4 ci-dessus aux investisseurs du projet de 'La Maladière', en contrepartie d'une part de copropriété pour la Ville, immatriculée comme

telle au Registre foncier, comprenant le stade de football et ses dépendances, ainsi que la prise en charge par les investisseurs du coût des installations provisoires, nécessitées par le chantier de 'La Maladière', devant accueillir les matches de la 1ère équipe de Neuchâtel Xamax.

Art. 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet II

Arrêté concernant l'adoption du plan spécial 'La Maladière'

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- L'aménagement du secteur compris entre les rues Pierre-à-Mazel, du Stade, le quai Robert-Comtesse et la rue du Littoral est régi par le plan spécial 'La Maladière'.

Art. 2.- Le présent arrêté et le plan spécial 'La Maladière' sont soumis au référendum facultatif. Ils entrent en vigueur après leur mise à l'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'Etat à la date de publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet III

Arrêté concernant la réalisation d'une place multisports en plein air au sud des Patinoires du Littoral

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

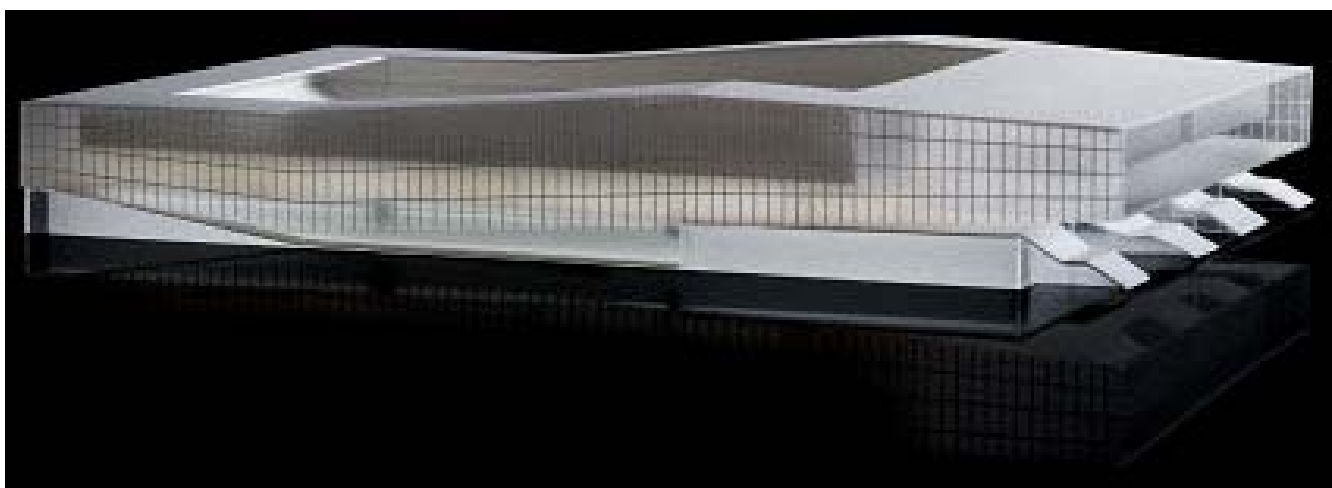
Article premier.- Un crédit de 600'000 francs, dont à déduire les subventions cantonales, est accordé au Conseil communal pour la réalisation d'une place multisports en plein air au sud des Patinoires du Littoral.

Art. 2.- Cet investissement fera l'objet d'un amortissement au taux de 10% à charge de la Section des sports.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Annexe

Règlement du plan spécial 'La Maladière'



1. Dispositions générales

Article 1

Objet du plan spécial

¹ Le plan spécial 'La Maladière' est établi selon les dispositions des articles 63 à 70 et 89 à 95 LCAT.

² Il a pour objectif de permettre la réalisation d'un complexe multifonctionnel comprenant un stade de football, des équipements sportifs, un centre commercial, une caserne pour le Service d'incendie et de secours et un parking. Il est destiné à réglementer les constructions et installations visant à favoriser un aménagement harmonieux et qualitatif de ce secteur.

³ Il prend en compte les principes d'aménagement définis dans le plan directeur et le plan d'aménagement communal ainsi que les plans de quartier de la Riveraine et des Patinoires.

Article 2

Contenu du plan spécial

¹ Le plan spécial comprend les documents à valeur prescriptive suivants :

- le présent règlement ;
- un plan d'affectation à l'échelle 1:1'000 établi sur la base du fond cadastral fourni par le Service des mensurations cadastrales le 8.01.2003 ;
- un plan d'alignement (plan routier) à l'échelle 1:500, réglementant la limite des constructions en bordure des voies de communication et indiquant, à titre illustratif, les principes d'aménagement des espaces compris entre les alignements ;
- un plan d'équipement à l'échelle 1:500.

² Le plan spécial comprend aussi le document à valeur indicative suivant :

- un rapport justificatif au sens de l'art. 47OAT.

³ Le plan spécial est accompagné d'un rapport d'étude de l'impact sur l'environnement comprenant notamment une étude sur les circulations et le stationnement.

Article 3

Périmètre du plan spécial

¹ Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le présent règlement figure sur les plans annexés.

² Il englobe les articles 13862, 13863, 13864, 11574 d'une surface totale de 29'545 m², les espaces contenus entre les alignements de part et d'autre de la rue de la Pierre-à-Mazel (DP64), du Stade (DP69), du quai Robert-Comtesse (DP63) et du Littoral (DP65) ainsi que partiellement l'article 13424 pour une surface d'environ 500 m².

2. Réglementation des espaces bâtis

Article 4

Affectation

A l'intérieur du périmètre du plan spécial, sont autorisées les constructions destinées à recevoir des équipements voués aux sports et loisirs, aux commerces et services, aux activités liées au Service d'incendie et de secours (SIS) ainsi qu'au stationnement pour les besoins propres au complexe 'La Maladière' et pour une partie des besoins des équipements voisins et du quartier de la Maladière sud.

Article 5

Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'intérieur du périmètre du plan spécial.

Article 6

Bâtiments à démolir

¹ Les bâtiments existants sur les parcelles concernées sont appelés à être démolis (stade, complexe sportif de la Maladière, halle omnisports).

² La démolition du bâtiment de Pierre-à-Mazel 12 figurant en catégorie 1 du plan de site est autorisée.

³ La halle omnisports doit être préservée au moins jusqu'à la mise en exploitation de la future halle de sport de la Riveraine.

Article 7

Implantation

Les constructions devront être obligatoirement implantées à l'intérieur des périmètres d'évolution fixés par le plan d'affectation sous réserve de l'application des articles 15 et 16.

Article 8

Périmètre d'évolution des constructions

¹ A l'intérieur de ce périmètre, un seul volume peut être réalisé, il est destiné à recevoir les activités du complexe multifonctionnel telles que définies à l'article 4 du présent règlement.

² Des couverts, marquises, auvents, enseignes, peuvent dépasser ponctuellement le périmètre d'évolution des constructions.

³ Pour ce périmètre, la surface constructible au sol est au maximum de 21'850 m².

⁴ La surface brute de plancher maximale (toutes affectations confondues) est de 77'500 m².

⁵ La surface brute de plancher destinée aux commerces et services est au maximum de 35'000 m² dont 25'000 m² au maximum de surface de vente nette.

⁶ La surface brute de plancher destinée à la caserne du Service d'incendie et de secours est de 11'000 m² au maximum.

⁷ La surface brute de plancher destinée aux activités sportives et de loisirs est de 31'500 m² au maximum, y compris le terrain de football.

Article 9

Périmètre
d'évolution des
constructions
enterrées

¹ A l'intérieur de ce périmètre, des constructions enterrées peuvent être réalisées sous la cote d'altitude 433.50 msm.

² Ces constructions sont destinées à recevoir exclusivement des locaux techniques, dépôts, stockages, parkings et leurs accès.

³ Une extension des surfaces commerciales ou de services est exclue.

Article 10

Gabarits

¹ A l'intérieur du périmètre du plan spécial, les gabarits ne sont pas applicables.

² Les gabarits par rapport aux parcelles limitrophes, déterminés à partir des alignements, conformément aux articles 28 et 33 RELCAT, soit 60° depuis les alignements opposés, doivent être respectés.

Article 11

Alignements

¹ Les alignements figurent sur le plan d'alignement joint au présent règlement.

² L'alignement sur les rues de la Pierre-à-Mazel et du Stade doit se faire dans la bande d'implantation de 5.00 m.

Article 12

Dimensions de la construction

¹ La corniche de la façade ouest, sur la rue du Stade, ne dépassera pas la cote d'altitude 456.00 msm.

² Les autres corniches (façade nord sur la rue de la Pierre-à-Mazel, façade est sur l'esplanade et façade sud sur le quai Robert-Comtesse) ne dépasseront pas la cote d'altitude 462.00 msm.

³ La construction ne dépassera pas la cote d'altitude 462.00 msm.

⁴ Les éléments de superstructures nécessaires au fonctionnement du complexe (mâts d'éclairage, cheminées de ventilation) ne dépasseront pas la cote d'altitude de 475.00 msm.

⁵ La longueur (190.00 m) et la profondeur (115.00 m) maximales de la construction sont fixées par le périmètre d'évolution des constructions.

Article 13

Architecture, esthétique

¹ Le bâtiment doit être représentatif de ses fonctions. Le traitement des façades fera l'objet d'un soin particulier prenant en compte l'expression des fonctions du bâtiment et l'environnement urbain dans lequel il s'insère.

² Les matériaux et teintes utilisés pour le traitement des façades seront soumis au Conseil communal.

³ L'implantation des enseignes des commerces et des associations sportives présents dans le complexe 'La Maladière' devra faire l'objet d'un concept général et sera soumise au Conseil communal ainsi qu'à l'Autorité cantonale.

3. Réglementation des espaces non-bâti

Article 14

Accès et
circulations

Les différents accès figurent en plan :

- l'accès des piétons au stade et salles de sports se fera depuis l'esplanade, par la façade est du complexe. Un accès sécurisé pourra se faire par la façade sud, depuis le quai Robert-Comtesse ;
- l'accès des piétons au centre commercial se fera depuis la rue de la Pierre-à-Mazel et la rue du Stade ;
- les entrées/sorties de service du SIS se feront par le quai Robert-Comtesse. Les sorties d'urgence se feront directement sur la rue de la Pierre-à-Mazel ;
- l'accès véhicules aux parkings souterrains devra être réalisé depuis la rue du Littoral, au moyen de rampes ;
- l'accès véhicules aux quais de livraisons (et récolte des déchets), situés au niveau inférieur, sera aménagé depuis la rue du Littoral ou dans la partie Est du quai Robert-Comtesse, au moyen d'une rampe ;
- l'accès pour des livraisons de plein-pied aux commerces situés au niveau du quai Robert-Comtesse est autorisé aux véhicules de moins de 3.5 tonnes et selon un horaire réglementé par la police. La sortie se fera obligatoirement par la rue du Littoral ;
- des sorties de secours, répondant aux exigences de sécurité, seront disposées tout autour du complexe.

Article 15

Aire
d'aménagement
de
l'espace
piétonnier

¹ Cet espace à caractère public est composé de l'esplanade à l'est du complexe et du trottoir sud de la rue de la Pierre-à-Mazel longeant le complexe.

² L'aménagement de cet espace devra en particulier :

- assurer le confort et la sécurité des piétons ;
- traiter la frange de l'esplanade de façon à assurer une délimitation claire de cet espace.

³ Des constructions de minime importance liées au fonctionnement du complexe, type abris, couverts, kiosques, enseignes pourront être implantées sur l'esplanade.

⁴ L'esplanade pourra être utilisée pour l'instruction et la formation du SIS.

⁵ Le trottoir, longeant le complexe au nord, aura au minimum 5.00 m de large pour permettre au public de se déplacer en toute sécurité entre la zone d'arrêts TP et cars située devant le centre commercial et l'entrée du complexe sportif en façade est (stade et salles de gymnastique).

⁶ La sortie d'urgence du SIS sur la rue de la Pierre-à-Mazel sera aménagée de façon à garantir la sécurité des usagers de la route et des piétons sur le trottoir.

Article 16

Aire
d'aménagement
des
espaces
mixtes

¹ Cette aire est destinée à créer un espace convivial où cohabitent les piétons, les véhicules à moteur et les deux-roues légers. Elle englobe la rue du Stade, le quai Robert-Comtesse et la partie sud de la rue du Littoral (voir art. 17, 18 et 19).

² L'aménagement de ces espaces devra en particulier :

- assurer les parcours piétons et deux-roues légers ;
- garantir la continuité des itinéraires piétons et deux-roues légers d'ouest (quai Robert-Comtesse) en est (quai de la Riveraine) ;
- permettre les circulations des véhicules autorisés (SIS, services, livraisons).

³ Les aménagements et constructions qui peuvent être implantés dans cette aire sont : des arbres, des murs, des terrasses, des escaliers, des emmarchements, des rampes et des aménagements paysagers en relation avec l'usage de la surface, des constructions enterrées et des rampes d'accès à ces constructions.

Article 17

Rue du Stade

¹ La rue du Stade sera aménagée par un rehaussement de la chaussée, la suppression des trottoirs, une délimitation de l'espace piétons et de la voie de circulation et la mise en place d'un mobilier urbain adapté au caractère résidentiel de la rue.

² Une voie à sens unique d'une largeur minimale de 4.50 m sera garantie pour la circulation des véhicules et des deux roues légers.

³ Le débouché sur la rue de la Pierre-à-Mazel sera cancelé.

⁴ Conformément à l'article 24 du présent règlement, des places de stationnement pour deux-roues légers seront aménagées le long de cette rue.

⁵ Des aires de livraison pour véhicules utilitaires inférieurs à 3.5 tonnes seront aménagées dans cet espace.

Article 18

Quai Robert-Comtesse

¹ Le quai Robert-Comtesse sera aménagé pour assurer la sécurité et le confort des piétons et des deux-roues légers ainsi que la circulation des véhicules de livraisons et du SIS.

² Les droits d'accès des véhicules et les horaires de livraisons feront l'objet d'un règlement de police.

³ L'aménagement de cet espace intégrera :

- la restitution de la trace du mur de l'ancien quai XIXe ;
- la création de places de stationnement pour les deux-roues légers conformément à l'art. 24 du présent règlement ;
- un espace pour la circulation des piétons et des deux-roues légers ;
- un espace d'au minimum 5.00 m de large pour la circulation des véhicules utilitaires (livraisons du centre commercial et SIS).

⁴ Un espace de 3.00 m de large, mesuré depuis l'alignement sud du quai Robert-Comtesse, sera garanti pour les besoins de circulations propres aux patinoires.

⁵ Un espace de manœuvre destiné aux véhicules du SIS et aux véhicules de livraison doit être prévu dans la partie est du quai Robert-Comtesse devant la STEP.

⁶ Le débouché sur la rue du Stade sera annulé.

⁷ L'aménagement devra conférer à cet espace un signe de qualité. Si la qualité spatiale requise ne peut être garantie, une compensation hors périmètre du plan spécial sera assurée par la revalorisation des liaisons vers le lac et le cheminement du bord du lac.

Article 19

- Rue du Littoral
- ¹ L'aménagement doit garantir la desserte des parkings souterrains et des infrastructures riveraines.
 - ² Les rampes d'accès aux parkings souterrains et la voie de rebroussement ne pourront dépasser l'alignement de la façade sud de la future halle de la Riveraine de sorte à limiter l'effet de coupure transversal et à garantir la liaison piétonne et deux roues légers d'ouest (quai Robert-Comtesse) en est (quai Riveraine).
 - ³ Une attention particulière sera portée au traitement architectural des rampes.
 - ⁴ Le trottoir le long de la façade ouest de la halle de la Riveraine aura au minimum 3.00 m.
 - ⁵ Les surfaces nécessaires au stationnement "dépose et reprise minute" doivent être intégrées dans la partie nord de la rue.

Article 20

- Aire d'aménagement de la rue de la Pierre-à-Mazel
- ¹ L'aménagement doit garantir la fluidité du trafic, la sécurité de tous les usagers de la route et les traversées piétonnes, préserver la possibilité d'intégrer un transport public performant et assurer la qualité spatiale de l'espace public.
 - ² Les carrefours de la rue du Littoral et de la rue de la Maladière avec la rue de la Pierre-à-Mazel seront aménagés en carrefour-giratoire.
 - ³ Une voie réservée aux bus sera prévue le long du trottoir sud. Une zone d'arrêt destinée aux véhicules des transports publics et aux autocars sera aménagée le long du complexe sur la rue de la Pierre-à-Mazel.

Article 21

Aménagements routiers et extérieurs

¹ Les principes de l'aménagement pour la rue de la Pierre-à-Mazel, la rue du Stade, la rue du Littoral et le quai Robert-Comtesse, sont définis par le plan d'alignement joint au présent règlement.

² Un projet d'aménagement de ces espaces sera établi et soumis aux services communaux et cantonaux concernés avant exécution. Il devra être joint à la demande de permis de construire du complexe.

³ Les aménagements seront réalisés avant l'ouverture du complexe "La Maladière". Les aménagements sur la rue de la Pierre-à-Mazel devront être exécutés en priorité, déjà pour la circulation durant le chantier, dans la mesure que permet la planification des travaux de construction.

Article 22

Itinéraires piétons et deux-roues légers

¹ La continuité des itinéraires piétons et deux-roues légers le long du quai Robert-Comtesse et en direction de Monruz via le quai de la Riveraine doit être assurée. Un soin particulier sera apporté au traitement de la jonction des parcours du quai Robert-Comtesse, du quai de la Riveraine et de la promenade du bord du lac.

² Le parcours piétons passant par le bord du lac, la STEP puis le quai de la Riveraine et qui figure au plan directeur cantonal des chemins de randonnées pédestres doit être assuré.

Article 23

Arborisation ¹ Un concept d'arborisation compensatoire dépassant les limites du périmètre du plan spécial sera intégré aux projets des aménagements extérieurs.

² L'arbre répertorié comme remarquable (fiche A01 603 407) en bordure du futur giratoire rue de Pierre-à-Mazel/rue du Littoral sera maintenu.

Article 24

Stationnement ¹ Les besoins en places de stationnement pour véhicules à moteur sont déterminés selon les articles 28 à 32 du RELConstr. et ses annexes 1 et 2.

² 930 places de stationnement pour véhicules à moteur seront créées et aménagées dans un parking souterrain.

³ 300 places de stationnement pour les deux-roues légers (cycles et cyclomoteurs) seront créées et aménagées le long du quai Robert-Comtesse et de la rue du Stade ainsi que sur l'Esplanade.

⁴ Les places de stationnement dans le parking souterrain seront payantes. L'exploitation du parking, en particulier l'échelle tarifaire, fera l'objet d'une réglementation en accord avec la politique de stationnement en ville de Neuchâtel. Elle sera établie d'entente entre la Ville et l'exploitant du parking pour la demande de permis de construire.

⁵ Un nombre minimum de places de stationnement sera réservé aux employés du complexe.

Article 25

Utilisation du domaine public L'utilisation du domaine public cantonal sera réglé par l'inscription d'une servitude au registre foncier.

4. Equipements

Article 26

Infrastructures techniques et équipements

- ¹ Le terrain est considéré comme équipé.
- ² Les infrastructures nécessaires à l'exploitation du complexe sont les suivantes :
 - routes d'accès (rue de la Pierre-à-Mazel, rue du Stade, quai Robert-Comtesse et rue du Littoral) ;
 - réseau de distribution d'eau potable ;
 - réseau de distribution d'énergie (électricité, gaz, chauffage à distance) ;
 - réseau d'évacuation des eaux usées et eaux claires ;
 - réseau des télécommunications.
- ³ Le tracé ancien et nouveau de l'équipement public figure sur le plan d'équipements joint au présent règlement.
- ⁴ Les collecteurs d'eaux usées et d'eaux claires traversant les parcelles devront être déplacés selon les indications du tracé porté en plan et les recommandations des services techniques de la Ville de Neuchâtel.
- ⁵ Le chauffage du bâtiment sera assuré par le raccord au CUM (chauffage urbain de la Maladière).
- ⁶ Le recours à des énergies renouvelables sera favorisé.

Article 27

- Contrat et frais d'équipement
- ¹ La construction et les modifications des infrastructures rendues nécessaires par la réalisation du complexe feront l'objet d'un contrat d'équipement entre le requérant et la commune.
- ² Ce contrat définira la répartition des frais entre le requérant et la commune et sera soumis au Département de la gestion du territoire dans le cadre de l'approbation du plan spécial.

5. Autres dispositions et dispositions finales

Article 28

- Archéologie
- ¹ Conformément à l'article 155 du règlement d'aménagement communal, toute intervention sur ce site devra être signalée au Service et musée d'archéologie, en particulier pour les terrassements prévus sous la cote d'altitude 430.00 msm.
- ² En cas de découverte archéologique importante, un temps suffisant sera mis à disposition du Service et musée d'archéologie afin de mettre en oeuvre le sauvetage de ce patrimoine.

Article 29

- Sites pollués
- ¹ Tout ou partie du périmètre du plan spécial (anciens remblais sur le lac) constituent un site pollué au sens légal.
- ² Avant toute intervention, une investigation du remblai visant à déterminer les propriétés particulières des matériaux, déchets et substances présentes doit être menée par un bureau professionnel spécialisé au sens de l'art. 7 de l'ordonnance sur les sites contaminés et des directives fédérales en la matière, puis être remis au Service cantonal de la protection de l'environnement

pour prise de position.

³ Un plan de gestion des déchets de chantier selon la recommandation SIA 430 sera introduit dans la planification des travaux et remis au Service cantonal de la protection de l'environnement au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Article 30

Gestion des déchets

Les déchets verts doivent être compostés dans une installation adéquate.

Article 31

Bruit routier

Un programme d'assainissement acoustique du tronçon de la route des Falaises situé entre la rue du Littoral et le giratoire du Nid-du-Crô, spécifiant notamment le type d'assainissement, le délai d'exécution, la clé de répartition des frais, devra impérativement faire partie intégrante de la demande de permis de construire et être soumis au Service des ponts et chaussées et au Service cantonal de la protection de l'environnement pour approbation.

Article 32

Dispositions finales

¹ Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions du règlement d'aménagement communal ainsi que les lois cantonales et fédérales sont applicables.

² Le Conseil communal est chargé de la mise en application de ce règlement, après expiration du délai référendaire, mise à l'enquête publique et sanction des plans et du présent règlement par le Conseil d'Etat.

Table des matières

1. INTRODUCTION : DES AVANTAGES EXCEPTIONNELS	2
2. UN PROGRAMME COMPLET ET UTILE	3
3. UNE STRUCTURE JURIDIQUE PRECISE ET UN FINANCEMENT FAVORABLE	5
3.1. Rôles principaux	5
3.2. Présentation des partenaires de l'économie privée	5
3.2.1. Coop : une entreprise en pleine expansion	5
3.2.2. HRS Hauser Rutishauser Suter SA : spécialisée dans l'entreprise générale	7
3.3. Domanialité et propriété	7
3.3.1. Surfaces nécessaires	7
3.3.2. Vente du terrain	8
3.3.3. Locations et droits d'emption	9
3.3.4. Rachat du droit de superficie de la Société « Café des Amis SA	9
4. AVANT-PROJET ARCHITECTURAL : UN PROJET-PHARE POUR L'AGGLOMERATION DE NEUCHATEL	10
4.1. Un lieu de liaison entre des différences	11
4.2. Le projet et la cité : une réponse de clarté et une présence de taille et de forme	12
4.3. Les circulations et les accès : améliorer l'existant	15
4.4. Une organisation fonctionnelle relativement simple	16
4.5. Architecture et matérialisation	17
5. LE PLAN SPECIAL	18
5.1. La procédure du plan spécial et du rapport d'impact	18
5.1.1. Deux étapes complémentaires	18
5.1.2. L'étape du plan spécial	19
5.1.3. Coordination avec le plan d'aménagement communal	19

5.2. Les principales conclusions du plan spécial et du rapport d'impact	20
5.3. Circulation et stationnement	20
5.3.1. Les améliorations en bref	20
5.3.2. Les mesures principales de gestion de la circulation	24
5.3.3. Les mesures principales de gestion du stationnement	25
5.4. Qualité de l'air, énergie et protection contre le bruit	25
5.5. Aspects économiques	26
5.5.1. Impact économique direct	26
5.5.2. Impact commercial	27
6. PARTENARIAT AVEC NEUCHATEL XAMAX ET PROMOTION DU FOOTBALL DES JEUNES EN VILLE	30
7. LE STADE DE REMPLACEMENT A L'ANNEAU D'ATHLETISME DU LITTORAL A COLOMBIER	32
7.1. Une question importante et urgente	32
7.2. Synthèse des études de faisabilité	32
7.2.1. Serrières	32
7.2.2. La Chaux-de-Fonds	32
7.2.3. Colombier	33
7.3. Principes retenus	34
7.4. Collaboration utile	35
8. REALISATION D'INFRASTRUCTURES SPORTIVES EN PLEIN AIR	36
8.1. Une réponse pour le sport scolaire	36
8.2. Travaux à réaliser et devis	38
9. NOUVELLE CASERNE POUR LE SIS	38
10. INFRASTRUCTURES LIEES A LA REALISATION DE 'LA MALADIERE'	41
11. CALENDRIER DE REALISATION	42

12. RESUME DES ASPECTS FINANCIERS	43
12.1. En termes d'investissements : la Ville réalise tout en évitant l'endettement	43
12.2. En termes de fonctionnement : de nouvelles prestations considérables pour un coût limité	46
12.2.1. Stade de football	46
12.2.2. Salles de gymnastique de 'La Maladière'	46
12.2.3. Caserne du SIS	47
13. CONSULTATION ET INFORMATION	50
13.1. Consultation de commissions	50
13.1.1. Commissions consultatives du Conseil communal	50
13.1.2. Commissions du Conseil général	50
13.2. Information	50
14. DEVELOPPEMENT DURABLE	51
14.1. La dimension écologique	52
14.2. Le pilier social	52
14.3. La responsabilité économique	53
14.4. Sport et développement durable	53
15. CONCLUSION	54
15.1. D'une réelle incertitude...	54
15.2. ...à un véritable avenir !	55
1. DISPOSITIONS GENERALES	62
2. REGLEMENTATION DES ESPACES BATIS	63
3. REGLEMENTATION DES ESPACES NON-BATIS	67
4. EQUIPEMENTS	74
5. AUTRES DISPOSITIONS ET DISPOSITIONS FINALES	75

