



Réponse du Conseil communal à la question écrite no 05-803 de Mme Doris Angst et consorts intitulée « Avenir de l'hôtel Palafitte »

(Du 11 janvier 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le 12 septembre 2005, Mme Doris Angst, conseillère générale, et consorts, a déposé la question écrite suivante :

Expo 02, dans le cadre de son programme « hébergement », a sollicité plusieurs promoteurs pour réaliser la construction d'un hôtel de luxe sur les rives du lac de Neuchâtel à Monruz. Les conditions de départ, par le fait que toute construction sur le domaine public cantonal lacustre est interdite, étaient claires :

- *l'hôtel ne devait être construit que pour la durée d'Expo 02 ;*
- *après la manifestation, tout devait être démonté ;*
- *l'installation devait présenter des caractéristiques techniques permettant sa réutilisation ailleurs.*

La Fondation de la famille Sandoz a répondu de façon positive. Il s'ensuivit la construction de l'hôtel Palafitte qui, comme prévu, devait être déconstruit pour être transféré ailleurs.

A notre grande surprise, ce qui devait être éphémère semble se transformer en situation définitive. En effet, il paraît que la Ville de Neuchâtel s'efforce d'adapter au moyen de dérogations ses dispositions

légales et réglementaires en matière d'aménagement du territoire afin de rendre pérenne une construction qui ne devait être qu'éphémère.

- *Le Conseil communal peut-il nous dire s'il a vraiment l'intention d'octroyer une autorisation pour permettre une implantation définitive de l'Hôtel Palafitte ?*
- *Le Conseil communal peut-il nous dire si le Canton et la Confédération ont donné leur autorisation à une telle dérogation ?*
- *Le Conseil communal est-il conscient que si une telle construction devait être autorisée de façon définitive, cela contredirait les promesses faites avant Expo 02, que cela représenterait un précédent grave au principe de zone non constructible que constitue le domaine lacustre et que le non-respect de la promesse entamerait encore un peu plus la confiance du citoyen envers les politiciens ?*

* * *

Conformément à l'article 42 du Règlement général de la Ville de Neuchâtel, nous y apportons la réponse suivante :

Situation légale

L'hôtel Palafitte a été construit sur le site des rives de Monruz dans le cadre d'Expo 02. Il comprend 24 modules situés sur le lac et 16 modules ainsi que le bâtiment principal et les annexes sur le domaine public cantonal. Les modules terrestres sont situés dans le périmètre du plan d'affectation cantonal (PAC) Expo 02 et ont fait, à ce titre, l'objet d'une autorisation administrative de la part de la Ville de Neuchâtel. Ce PAC est toujours en vigueur.

Les modules lacustres étaient au bénéfice de deux autorisations exceptionnelles, l'une fondée sur l'article 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et, l'autre, sur l'article 19 de la loi fédérale sur la protection des eaux (LPE). Ces deux autorisations, délivrées par le Département de la gestion du territoire (DGT), sont arrivées à échéance au terme d'Expo 02 et n'ont pas été renouvelées. Les constructions terrestres étaient au bénéfice d'une concession d'utilisation du domaine public cantonal, octroyée dans le cadre d'Expo 02, qui n'a pas davantage été renouvelée.

Le secteur est également concerné par la convention du 10 septembre 1997 entre la Confédération et l'Etat de Neuchâtel qui fixe le statut des terrains liés à la construction de l'autoroute A5.

Attendu la cessation de ses activités, les obligations afférentes à l'association Expo 02 découlant du PAC et de diverses autres autorisations (démontage et remise en état des terrains) ont été reprises par la société Palafitte SA aux termes d'une convention du 26 novembre 2003 entre la Ville, l'Etat, l'association Expo 02 et Palafitte SA et des sûretés ont été données par la Fondation Famille Sandoz.

Historique

En août 2001, soit antérieurement à l'ouverture d'Expo 02, nous avons manifesté, auprès du chef du DGT, notre intérêt au maintien durable de l'hôtel Palafitte, tout en étant conscient des procédures de planification et d'autorisation à mener pour ce faire. D'entente entre les parties, il a alors été convenu d'attendre le début d'Expo 02 pour se prononcer sur l'intérêt que représenterait le maintien d'un tel établissement.

Partageant notre volonté de pérenniser cet hôtel, le Conseil d'Etat a invité, le 26 juin 2002, les directeurs des Offices fédéraux des routes (OFROU) et de l'environnement (OFEFP) à une visite de celui-ci.

Le 22 septembre 2003, Monsieur le Conseiller fédéral Moritz Leuenberger, chef du Département fédéral de l'environnement, des transports et des télécommunications (DETEC) a donné une suite favorable à la demande du Conseil d'Etat, du 20 août 2003 et, partant, a accepté une modification de la convention du 10 septembre 1997 afin de permettre le maintien de l'hôtel Palafitte. Le chef du DETEC s'est exprimé en ces termes : *« sur la base des documents fournis et après visite locale du 2 juin 2003 à laquelle ont pris part des représentants de l'OFROU et de l'OFEFP, ceux deux offices constatent qu'il n'existe aucun élément qui puisse les inciter à s'opposer à votre demande, tant du point de vue de la route nationale que des contraintes environnementales. Par conséquent, je suis en mesure de vous communiquer l'accord de la Confédération pour que le canton de Neuchâtel entreprenne les démarches visant à maintenir l'hôtel Palafitte à son emplacement actuel »*.

Le plan d'aménagement communal affecte le terrain concerné en zone d'utilité publique de délasserment (ZUPD) et en secteur paysager public (SPP). Cela ne permet pas la construction durable d'un tel équipement,

hormis par l'intermédiaire de la modification du plan d'aménagement par le biais d'un plan spécial, au sens des articles 65 à 76 de la LCAT, qui doit permettre d'assurer la conformité de cet équipement et de déterminer les conditions d'aménagement et d'exploitation nécessaires à son intégration dans son contexte. En 2004, le Service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) a confirmé le choix de la procédure du plan spécial qui permet donc d'affecter temporairement une partie du domaine public cantonal à l'hôtellerie. Un groupe de travail réunissant les services cantonaux et communaux concernés et des représentants de l'hôtel Palafitte SA, a été constitué et un mandat externe a été attribué. Le 17 juin 2005, le projet de plan spécial « hôtel Palafitte », accompagné du projet de plan directeur sectoriel « Monruz sud » a été transmis au SAT pour examen préalable. Nous demeurons à ce jour dans l'attente de sa détermination.

Procédure

L'élaboration en parallèle au plan spécial d'un plan directeur sectoriel, au sens de l'article 44 LCAT et des articles 18 et 19 du règlement d'aménagement communal, sur un périmètre élargi jusqu'à la route des Gouttes-d'Or, doit permettre de coordonner ce projet avec le développement envisagé du secteur de Monruz sud.

La procédure du plan spécial prévoit l'approbation du Conseil communal et du DGT, ainsi que son adoption par le Conseil général laquelle ouvre la voie au référendum, à la mise à l'enquête publique ainsi qu'à la sanction du Conseil d'Etat. Elle offre ainsi à l'ensemble des autorités politiques ainsi qu'à la population la possibilité de se prononcer.

Le maintien de l'hôtel Palafitte appelle également une concession d'utilisation du domaine public cantonal et différentes autorisations à accorder par le DGT, ainsi que, comme déjà relevé, une adaptation de la convention entre la Confédération et l'Etat de Neuchâtel.

Conditions

Le plan spécial « hôtel Palafitte » prévoit d'autoriser son maintien pour une durée limitée à 30 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2035. Le démontage et la remise en état des terrains sont ainsi prévus à cette échéance, ou antérieurement en cas de cessation de l'activité hôtelière. Aucune autre activité n'est autorisée à court ou à long terme.

Le plan prévoit la création d'un parc public au nord des constructions représentant un espace paysager de référence du quartier aménagé en continuité des rives du lac. Il contient également des prescriptions relatives aux accès, au stationnement et aux cheminements des piétons (droit de marchepied).

Une convention devra être établie entre la Ville de Neuchâtel et Palafitte SA afin de régler, notamment, les conditions relatives à l'aménagement de la desserte d'accès depuis la route, du stationnement et du parc public.

Le Conseil d'Etat a également annoncé qu'il émettra des conditions subordonnant le maintien de l'hôtel Palafitte au respect du droit de marchepied et la perception par l'Etat d'une redevance auprès de l'exploitant afin d'atténuer l'effet de concurrence déloyale créé par le statut foncier du sol (à ce jour, pas d'acquisition du fonds ni de paiement d'un droit de superficie par la Fondation Famille Sandoz). Les garanties financières déjà convenues entre l'Etat et le Palafitte SA devront être reconduites pour couvrir les frais de démontage à l'échéance de l'exploitation.

Le Conseil d'Etat a récemment confirmé sa position.

Conclusions

Le maintien de l'hôtel Palafitte est compatible avec la situation existante et le développement prévu du quartier de Monruz relativement aux aspects suivants :

- Affectation : l'hôtel Palafitte et son restaurant améliorent l'image et l'attractivité du secteur défini comme pôle de développement stratégique dans le plan d'aménagement communal. Ils participent à l'intérêt touristique (déficit d'infrastructures d'hébergement de haut standing) à l'échelle de la Ville et de la région, ainsi qu'au renforcement d'une centralité à l'échelle du quartier.
- Constructions : l'implantation de cet équipement sur les rives a certes un impact sur l'usage public du site, celui-ci est toutefois limité, d'une part, car le cheminement riverain sera garanti et un espace paysager public pourra être aménagé au bénéfice de la population, en continuité des rives du lac et, d'autre part, car l'exploitation est limitée à une durée déterminée.

- Paysage : la typologie pavillonnaire et le revêtement en bois des constructions, l'aménagement limité des accès et du stationnement, ainsi que les principes paysagers et écologiques des aménagements des espaces extérieurs correspondront au contexte riverain du site.
- La volonté conjointe du Conseil communal et du Conseil d'Etat d'autoriser l'exploitation de l'hôtel Palafitte pour la durée de sa viabilité temporelle se concrétise par l'établissement du plan spécial, outil de planification communale qui permettra de garantir les droits démocratiques étant soumis à l'adoption par le Conseil général et, partant, au référendum facultatif.
- Le risque de précédent par rapport à d'autres projets semblables est atténué au vu des conditions financières qui seront fixées par le Conseil d'Etat pour une autorisation prolongée de l'utilisation du domaine public cantonal. En tout état de cause, si les autorités exécutives devaient soutenir l'implantation d'autres infrastructures sur le lac, en particulier sur le site des Jeunes-Rives, le DGT devrait donner son accord.
- Dès que le préavis du SAT concernant le plan spécial « hôtel Palafitte » et le plan directeur « Monruz Sud » nous sera connu, un rapport à l'attention de votre Autorité sera élaboré après consultation des différentes commissions concernées.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à la question écrite no 05-803.

Neuchâtel, le 11 janvier 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol