



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'octroi d'un droit de superficie pour la réalisation de 48 logements dans le cadre du projet Europan 4 à Serrières

(Du 26 février 2004)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Le présent rapport vise à la réalisation de 48 logements à la rue Martenet, à Serrières-sud.

Le projet présenté découle de celui qui fut lauréat du concours Europen 4, en 1996. Adapté à la situation particulière du site et notamment à la proximité de l'autoroute, l'ensemble de constructions prévu permet une utilisation optimale du site des anciens abattoirs, dans le cadre de la constitution du pôle de développement stratégique de Serrières.

Voué très majoritairement au logement, le complexe immobilier permettra d'accueillir quelque 150 habitants. Un droit de superficie concédé à des conditions avantageuses permettra la réalisation de 40% d'appartements à loyers modérés. L'ensemble sera ainsi socialement mixte.

Dotés d'accès individuels et de jardins ou de terrasses et réalisés selon le standard Minergie, les logements offriront d'excellentes conditions d'habitation.

C'est à la Caisse de pensions du personnel de la Ville et à un co-investisseur qu'il est proposé d'octroyer le droit de superficie, l'institution souhaitant s'engager dans l'opération en partenariat avec un tiers.



Figure 1 : Vue du site depuis le nord

1 Historique - concours European 4

Le thème du concours European 4 était de « construire la ville sur la ville - transformation de sites urbains contemporains ».

Dans l'ouvrage de publication des résultats, nous disions notamment :

« D'une part, la planification de l'ensemble de la ville a été étudiée dans le cadre d'un plan directeur concernant les objectifs d'aménagement, accepté par le législatif en 1994. Celui-ci considère le site de Serrières comme un pôle stratégique de développement. D'autre part, la propriété foncière d'une partie importante des terrains du site proposé permet d'avoir la maîtrise de l'opération. L'abandon de l'activité des abattoirs en fait une friche à réutiliser de manière complémentaire au quartier et à la ville. Enfin, le projet de construction d'un tunnel pour l'autoroute repose la question de la liaison entre le tissu dense du vallon de la Serrière d'une part, le lac et les infrastructures de transports d'autre part, étendant ainsi la problématique au réaménagement de l'ensemble du secteur.

Le site correspond ainsi bien au thème principal d'European 4 : « Comment construire les espaces contemporains des villes européennes sur les traces de la ville moderne mais éclatée, léguée par le XX^{ème} siècle ? »

La préparation du programme du concours a exigé un certain nombre de réflexions sur le site, permettant ainsi de faire avancer sa planification. La présence d'une infrastructure routière nationale nous a obligé à négocier les termes du programme avec les instances concernées, en respectant les contraintes techniques, mais en laissant la porte ouverte à

des propositions originales, novatrices et réalisables. »

Le projet de logement du quartier de Martenet à Serrières, est le lauréat d'un concours international pour jeunes architectes lancé en 1996 par European.

Parmi les 65 sites européens et les 5 sites suisses, celui de Martenet à Neuchâtel a été proposé à des équipes internationales. Trente projets furent déposés concernant Neuchâtel. Il s'agissait de revaloriser une zone urbaine menacée d'abandon et d'exploiter le potentiel de sa situation. Le lauréat retenu par le jury d'European pour Neuchâtel fut Cédric Schärer à New-York et Saint-Imier.



Figure 2 : Projet lauréat du concours European 4

La critique du jury dit : « *La morphologie du vallon et la typologie du bâti forment un site né des besoins de l'industrie. Le projet tente d'en renforcer la cohésion formelle et de la prolonger jusqu'au bord de l'autoroute. Il vient terminer frontalement l'espace pour en faire un signe, une séquence dans la perception autoroutière. La rivière n'est pas dévoilée et sa disparition d'un lieu qui parle d'elle ne la rend que plus mystérieuse. Echappant au bruit, les logements introvertis s'organisent autour de cours intérieures. Hors de perception, les appartements en duplex sont équipés des technologies de télécommunication.* »

Le projet initial proposait une nappe de deux niveaux d'habitations avec patios, superposée à une large surface de commerces et de services. Il en résultait 16 appartements de grandes tailles et donc luxueux. Par la suite et à notre demande, un certain nombre de variantes ont été développées par les lauréats, comprenant un programme industriel, un programme d'auberge de jeunesse et un programme de caserne de pompiers. Aucune de ces variantes n'ayant été poursuivie par les maîtres d'ouvrage potentiels, nous avons décidé de revenir, en fonction des nécessités et des priorités liées à la planification du secteur, à un programme de logements. La suite des études de faisabilité a permis de vérifier et d'affiner certaines hypothèses, pour aboutir au projet actuel. Celles-ci ont conduit à intégrer au concept architectural la situation socio-économique réelle du logement de la région neuchâteloise, mais elles ont aussi convaincu de la pertinence d'un tel programme à cet endroit, en renforçant favorablement le caractère déjà résidentiel du quartier.

Le passage à du logement économique a nécessité l'adaptation de la typologie de patios à celle de cours semi-privatives, permettant un ensoleillement plus grand et quatre niveaux d'habitation, pour aboutir à 48 appartements de 3, 4 et 5 pièces, tailles qui font cruellement défaut aujourd'hui sur le marché, en particulier pour les familles au revenu modeste.

2 Urbanisme

2.1 Planification

2.1.1 Plan directeur communal

Le Plan directeur communal définit à son chapitre 6.1. "Serrières" les objectifs pour le secteur concerné. Celui-ci est reconnu comme pôle de développement stratégique, composé de trois sites distincts : Tivoli nord

et sud, le Clos-de-Serrières et le Vallon de la Serrière.

Les atouts suivants sont notamment énoncés :

- Mélange d'habitat, de lieux de travail, de culture et de loisirs situés à quelques pas du lac mais séparés des rives,
- Proximité de l'échangeur de l'autoroute,
- Secteur intégré dans le concept des transports en commun.

Les thèmes à développer sont notamment les suivants :

- Définir la conception urbanistique et l'expression architecturale du secteur des anciens abattoirs et soigner leur interface côté lac,
- Réduire les nuisances de l'autoroute au profit des quartiers avoisinants,
- Améliorer l'accessibilité aux rives du lac et à l'arrêt du Littorail,
- Aménager des chemins piétonniers attractifs,
- Mettre en valeur ce secteur en développant, par étapes cohérentes, les trois sites qui le composent.

D'autre part, le chapitre 5 "Neuchâtel et ses déplacements coordonnés" prévoit une liaison verticale entre Serrières et les Draizes, décrite comme suit :

"Le système des transports en commun doit être complété par un réseau de deux axes parallèles à la pente et à la rive du lac. Un tel réseau gagnerait en performance avec l'adjonction de quelques liaisons courtes, dont la technologie (bus, funiculaire...) reste à définir et qui devraient permettre de s'affranchir d'une topographie accidentée."

2.1.2 Plan d'aménagement communal

Le plan des affectations détermine les terrains concernés en zone mixte, destinée, selon l'art. 26 du Règlement d'aménagement (RA), à l'habitat individuel, groupé ou collectif, et à d'autres activités compatibles avec le caractère du voisinage et du quartier.

Le plan des règles urbanistiques détermine les prescriptions constructives applicables au secteur des pôles de développement stratégique, selon l'art. 88 RA : - ordre non contigu, - indice d'utilisation du sol = 2.0, - taux d'occupation du sol = 60 %, - hauteur maximale = 20 m, longueur maximale = 100 m, - gabarits = 60° / 75°.

L'espace public, situé au nord-ouest du projet en liaison avec le vallon de la Serrière, est reconnu comme espace urbain marquant au sens de l'art. 102 RA et de la fiche explicative 13B qui précise : *"Les pôles*

stratégiques sont des points forts dans le tissu urbain de la ville et des lieux privilégiés d'accueil pour de futures activités. Leur accès sera facilité non seulement pour les véhicules mais aussi pour les transports en commun et les piétons. A Serrières, l'organisation des espaces relevés (Quai Philippe-Suchard et rue Martenet) mettra en valeur leur caractère spatial. Les interventions urbanistiques, architecturales et paysagères en accentueront les perspectives caractéristiques."

Le site est également caractérisé comme repère visuel au sens de l'art. 103 RA et de la fiche explicative 23 qui précise : *"Le site désaffecté des abattoirs n'a plus de véritable identité. Situé dans le prolongement du vallon de la Serrière, face au lac et au bord de l'autoroute, ce site doit bénéficier d'une intervention forte qui lui redonne vie. Un repère visuel dominant rendra une structure spatiale bienvenue à ce secteur relativement désorganisé."*

Le plan de site et des mesures de protection met en évidence le cours d'eau de la Serrière (art. 137 RA et fiche explicative 34), ainsi que le site archéologique voisin (art. 155 RA et fiche explicative 46).

Le plan de stratégie d'aménagement prévoit l'élaboration du plan directeur sectoriel 6.1 sur l'ensemble du secteur de Serrières, et rappelle l'existence du plan directeur sectoriel "Vallon de la Serrière" en vigueur, document à prendre en compte lors de toute intervention, conformément à l'art. 111 RA.

Ce plan soumet également le secteur à un plan de quartier selon l'art. 163 RA, prescription non obligatoire lorsqu'un projet est conforme à un plan directeur sectoriel et qu'un concours d'architecture a été réalisé, ce qui est le cas pour le présent projet.

2.1.3 Aperçu d'ensemble des sites de développement

Une vue globale des potentiels pour les activités économiques et l'habitat sur le territoire communal est présentée dans le tableau ci-après, en se basant sur le plan des affectations et la carte de l'aperçu de l'état de l'équipement, ainsi qu'en considérant les études et projets en cours.

Activités économiques		Surface approximative du terrain	Indice d'utilisation du sol	Affectation
Zone d'activités	Puits-Godet	9'000 m ²	2.0	extension entreprise
	Tivoli nord	14'000 m ²	1.8	complément bâti existant
	Serrières (PMP)	13'000 m ²	2.0	extension entreprise
	Maladière (CSEM)	4'000 m ²	1.5	extension entreprise
	Portes-Rouges sud	10'000 m ²	2.0	restructuration
	Chemin des Mulets	8'000 m ²	2.0	restructuration
Zone mixte	Cadolles (Tennis)	10'000 m ²	1.2	nouvelle occupation
	Draizes	7'000 m ²	1.5	mixité avec habitat
	Crêt-Taconnet nord et ouest	-	58'000 m ² de plancher	selon plan de quartier
	Monruz ouest	5'000 m ²	2.0	extension entreprise
	Tivoli sud	16'000 m ²	1.8	mixité avec habitat

Habitat		Surface approximative du terrain	Indice d'utilisation du sol	Affectation
Zone mixte	Cadolles (hôpitaux)	19'000 m ²	2.0	nouvelle occupation
	Draizes	7'000 m ²	1.5	mixité avec activités
	Monruz sud	14'000 m ²	2.0	mixité avec utilité publique
	Tivoli sud	16'000 m ²	1.8	mixité avec activités
	Martenet	5'000 m ²	2.0	nouvelle occupation

Dans le cas des pôles de développement stratégique de Crêt-Taconnet, Monruz et Serrières, la mixité des affectations est une donnée essentielle au développement de ces secteurs.

A Serrières, la configuration du site relative aux accès, à la topographie, aux qualités paysagères, ainsi qu'aux activités présentes et voisines, argumente en faveur d'un développement des activités économiques

plutôt au nord (Serrières-gare et Tivoli-nord) et de l'habitat, éventuellement accompagné d'activités complémentaires compatibles au sud (Tivoli sud et rue Martenet).

2.1.4 Plan directeur sectoriel "Vallon de la Serrière"

Le plan directeur sectoriel du vallon de la Serrière a été élaboré en 1995, se basant sur une analyse approfondie des aspects géographiques, historiques et paysagers de l'espace public lié au cours de la Serrière, de sa source au lac.

Les lignes directrices énoncées sont axées sur la remise au jour du cours d'eau sur un maximum de surface pour recréer la cohérence entre la topographie et la géographie urbaine qui s'était initialement développée. La revalorisation de cet élément naturel fort de symbolique et d'histoire doit permettre de gagner un surplus d'ambiance et rendre à ce site son caractère insolite.

Quatre secteurs du vallon de la Serrière sont reconnus en fonction de leur nature : la source, le cours d'eau, l'eau de force et la rive du lac. Concernant le site de la rue de Martenet et les secteurs situés directement en amont et en aval, l'étude aboutit aux propositions suivantes :

"L'unique canalisation encore en fonction rejailit, telle une troisième source, sous l'arche d'un bâtiment pour se séparer à nouveau en deux conduites couvertes, passant sous une turbine puis sous le remblai jusqu'au lac. Le secteur compris entre l'apparition de l'eau et sa disparition recèle des potentialités d'aménagement. A cet endroit s'offre l'ultime possibilité d'une remise à jour de l'eau."

"Le traitement spatial d'un projet global pour le secteur des abattoirs assurera l'inscription urbaine du vallon caché sur le front du lac et des voiries, un premier effet de porte à la ville et la reconnaissance du vallon depuis le lac."

2.1.5 Plan directeur sectoriel "Le lac et ses rives"

Le rapport de mise au point des objectifs des plans directeurs 6.13 "Le lac et ses rives" et 6.11 "Couloir Ph.-Godet / Nid-du-Crô" a été élaboré en 2003.

Une vision "transversale" des rives a cherché à mettre en valeur la relation forêt-ville-lac et a considéré le couloir de déplacement plus

comme une transition que comme une limite. Elle a déterminé différents secteurs et mis en évidence leur vocation en relation avec leur histoire passée, leur usage actuel et leur identité future recherchée.

Le secteur de Serrières a été reconnu par l'appellation "le temps de l'industrie". Du point de vue du tourisme durable, la liaison entre Serrières et ses rives représente des avantages importants. En effet, le site est marqué par l'histoire industrielle exceptionnelle du vallon qui ne demande qu'à être mise en valeur, et par la présence de PMP SA.

Les principaux objectifs suivants ont été énoncés :

- Rendre plus visibles les équipements existants et l'ambiance industrielle ;
- Rendre plus accessibles les équipements de baignade ;
- Relier le vallon aux rives par-dessus les circulations ;
- Développer une ambiance spécifique : port et bains "industriels" ;
- Combiner parkings d'échange et d'activités ;
- Assurer l'accessibilité aux deux-roues en relation avec le réseau cyclable d'agglomération.

2.2 Coordination avec d'autres projets

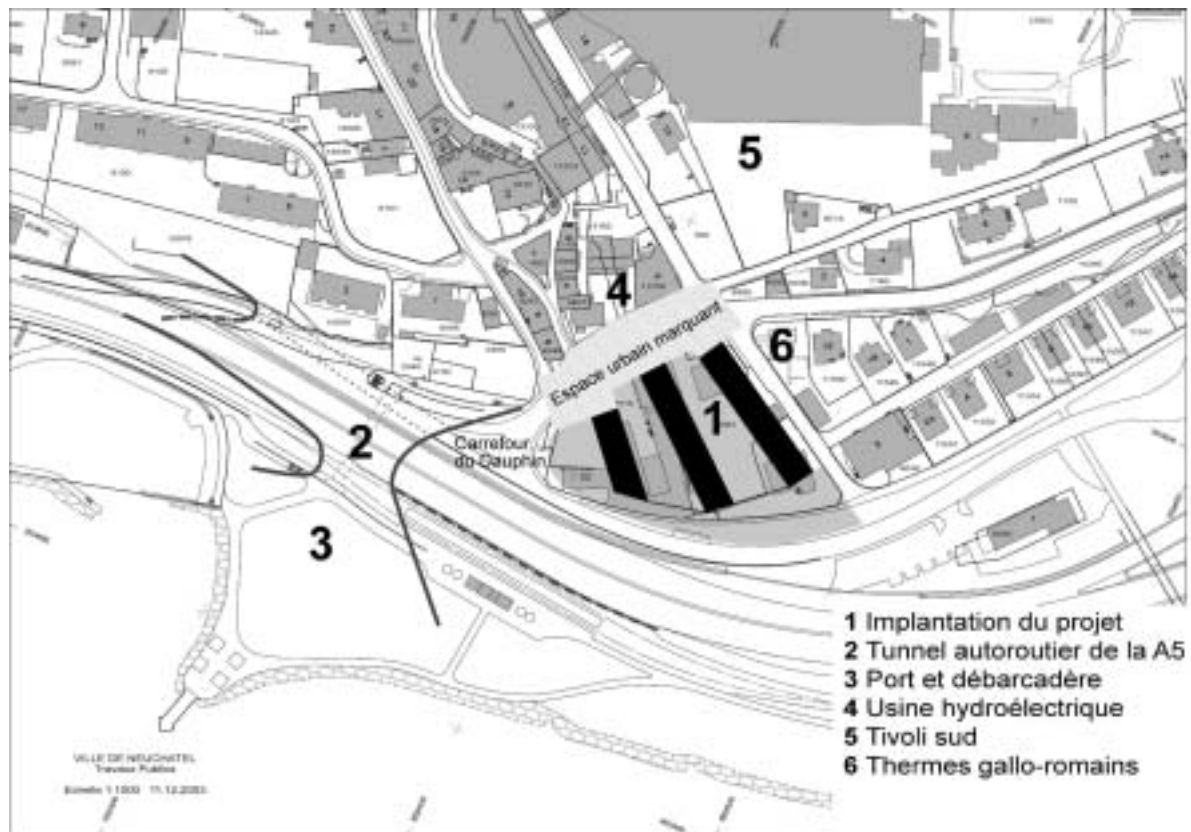


Figure 3 : Plan de situation et projets voisins

2.2.1 Autoroute A5

Le projet définitif pour le tronçon autoroutier Auvernier est / Serrières a été élaboré par l'Office cantonal de la route nationale 5 (OCRN5). La réalisation est prévue selon le calendrier suivant : début des travaux en 2007, percement du tunnel en 2009, ouverture au trafic en 2012, fin des travaux en 2014. Certains travaux préparatoires pourront toutefois être entrepris dès 2005.

Ce projet constitue un réaménagement du tracé existant comprenant un tunnel et des couvertures complémentaires à ses deux extrémités, et pas un véritable nouveau tracé. Depuis la sortie est de la galerie d'Auvernier, l'A5 conserve son tracé puis quitte l'emprise actuelle pour entrer en tunnel et ressortir à l'est au carrefour du Dauphin (Quai Philippe-Suchard / Rue Martenet).

La couverture du tracé de l'A5 et de la route cantonale 5 (RC5) permet de rétablir les liaisons piétonnes entre Serrières et les rives du lac. Elle améliore l'environnement urbain pour les riverains de la route actuelle du point de vue des nuisances et des accès. Les conséquences de ce projet sont très importantes sur le paysage urbain et les espaces publics du secteur de Serrières :

- Nouvelle relation spatiale entre le vallon de la Serrière et le secteur du débarcadère ;
- Impact visuel important du portail du tunnel depuis l'est ;
- Suppression du passage sous-route et nouvelles liaisons piétonnes par-dessus l'autoroute ;
- Déplacement du parking du carrefour du Dauphin ;
- Déplacement de la RC5 contre le nord et éventuel complément des pistes cyclables ;
- Prolongement de la RC5 vers l'ouest et réaménagement du carrefour du Dauphin.

D'autre part, une simultanéité ou une proximité dans le temps des travaux autoroutiers avec la réalisation du projet de la rue Martenet nécessite une bonne collaboration et permet certaines synergies :

- Le tracé de l'axe de la RC5 n'est pas encore précisément déterminé, celui-ci dépendant des aménagements cyclables à intégrer ; l'alignement des constructions auquel l'îlot Martenet est soumis ne sera toutefois pas remis en cause et est respecté par les bâtiments prévus ;
- Une partie des bâtiments existants à démolir dépasse de l'alignement des constructions, en particulier l'immeuble Quai Philippe-Suchard 22 qui ne pourrait de toute manière pas être maintenu au vu des travaux

routiers à réaliser ; le calendrier et les coûts de la démolition sont à considérer en fonction des deux projets ;

- Des écrans paraphones sont prévus de part et d'autre de l'A5 à l'est du portail du tunnel selon l'étude d'impact sur l'environnement réalisée (cf. chapitre 3.3).

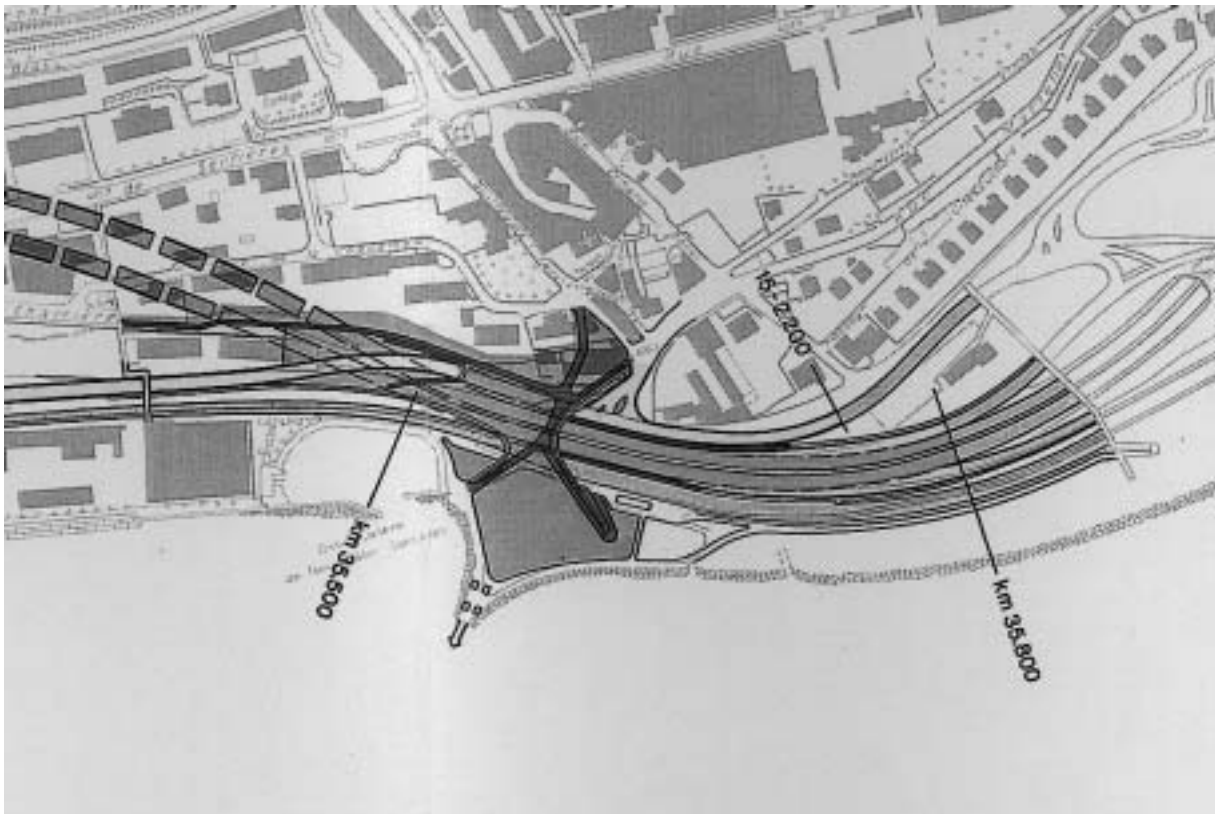


Figure 4 : Projet autoroutier de l'A5

2.2.2 Secteur de Tivoli

Le plan directeur sectoriel de Tivoli a été élaboré, comprenant les secteurs de Serrières-Gare, Tivoli nord et Tivoli sud.

Celui-ci prévoit un important développement d'activités et de l'habitat conformément à la définition de pôle de développement stratégique du secteur et en complémentarité aux objectifs de revalorisation du vallon de la Serrière.

Concernant les terrains de Tivoli sud situés immédiatement au nord du site de Martenet, les principes de développement et d'aménagement suivants ont été définis :

- Indice d'utilisation maximum de 1.8 et potentiel pour environ 19'000 m² d'activités et 8'000 m² de logements ;

- Parking en ouvrage, accessible depuis la rue Erhard-Borel ;
- Maintien et requalification des espaces verts et des murs anciens du côté sud ;
- Relation spatiale sensible avec le vallon de la Serrière ;
- Valorisation des cheminements pour piétons et cycles, création d'une liaison entre la rue de Tivoli et la rue Martenet.



Figure 5 : Principes d'aménagement du plan directeur sectoriel de Tivoli

2.2.3 Port de Serrières

Une étude pour l'extension du Port de Serrières a été élaborée au stade d'avant-projet.

Bien qu'à ce jour, les conditions d'exploitation d'un tel équipement, déterminant sa faisabilité, ne soient pas encore fixées, ce projet représente un enjeu très important du développement de Serrières.

Ce projet prévoit :

- L'intégration du Vieux Port, une nouvelle jetée et le déplacement de l'entrée du port à l'ouest, ainsi qu'environ 340 places d'amarrage ;
- Le remodelage de la rive dans le secteur est, un nouveau débarcadère, ainsi que des équipements et aménagements tels que bâtiment du port, buvette, vestiaires ;
- Un nouvel accès par-dessus l'autoroute profitant de la réalisation du tunnel de l'A5 et différentes possibilités d'aménagement de places de stationnement dans un secteur élargi.

2.2.4 Projet hydroélectrique de Serrières

Le vallon de la Serrière comporte actuellement trois usines hydroélectriques : l'usine 1 dans le bâtiment Sugus rue Ehrard-Borel, l'usine 2 située directement au nord de la rue Martenet, l'usine 3 située tout en amont du vallon. Ces usines et les concessions sont propriétés de Philip Morris Products et de Tivoli Center. La Ville projette d'acquérir tout ou partie de ces installations et de procéder à un réaménagement progressif.

A terme, il ne devrait subsister idéalement qu'une seule usine, ce qui implique un réaménagement et un redimensionnement des conduites. Ce projet est actuellement à l'étude. A ce stade, plusieurs implantations sont envisagées, en fonction du contexte bâti et non bâti, des impacts induits sur le voisinage et des contraintes techniques.

L'implantation sur le site actuel de l'usine 2 est une des possibilités. Une analyse détaillée des influences réciproques entre projets sera effectuée et, le cas échéant, la coordination assurée.

2.3 Aspects particuliers

2.3.1 Espaces publics

La revalorisation du quartier de Serrières passe par un aménagement de qualité des espaces publics et semi-publics.

Les abords du projet de la rue Martenet devront faire l'objet d'un soin particulier, profitant de la modification du site conséquente aux travaux routiers : nouvelle relation avec les rives du lac, nouvelle configuration de la RC5 et du carrefour du Dauphin.

L'espace urbain marquant, transition entre le projet et le vallon de la Serrière devra être aménagé selon les principes suivants :

- Favoriser un type d'aménagement plus urbain que routier ;
- Marquer un seuil et modérer la vitesse des véhicules ;
- Renforcer les relations visuelles et les liaisons piétonnes transversales ;
- Assurer une certaine unité et un caractère des aménagements en lien avec l'identité du site.

L'espace au sud, transition avec les infrastructures routières, sera aménagé selon les principes suivants :

- Exprimer une limite située sur l'ancien tracé des rives du lac ;
- Offrir une protection visuelle et sonore face aux infrastructures routières ;
- Affirmer un caractère végétal en continuité des cours-jardins entre les constructions ;
- Permettre une liaison piétonnière publique entre le vallon de la Serrière et la Cité Suchard.

2.3.2 Transports publics

Le tracé et la technique de transport de la liaison verticale entre Serrières et les Draizes envisagée ne sont pas déterminés. Ce projet n'est pas non plus programmé dans le temps, mais des éléments non prioritaires peuvent le devenir au vu de différents éléments extérieurs (exemple : liaison Gare-Université par le Fun'ambule, dont le tracé a été projeté dans le même plan directeur).

Dans son secteur inférieur, il va de soi que cette future infrastructure devra être en lien avec l'arrêt du Littorail et le débarcadère, ainsi qu'avec le futur parking d'échange P+R, dont la localisation n'est pas définie.

Pour cette infrastructure également, l'autoroute représente une barrière difficilement franchissable. Dans ce sens, la liaison spatiale au droit du portail du tunnel de Serrières représente un lieu stratégique. Le terrain sur lequel se situe l'actuel parking du Dauphin pourrait être préservé de sorte à y permettre l'implantation d'un arrêt intermédiaire ou de la station inférieure du futur moyen de transport, sous réserve des discussions qui devront avoir lieu avec l'OCRN5.

2.3.3 Cours d'eau

Le cours de la Serrière traverse le terrain concerné par deux tronçons canalisés. Cet élément a conditionné en partie l'implantation des constructions et la configuration du niveau du sous-sol.

Les contraintes techniques et foncières concernant le cours d'eau seront réglées dans le cadre du projet, y compris celles relatives au projet hydroélectrique de Serrières.

La remise au jour du cours d'eau n'est pas réalisable dans ce périmètre. Elle pourrait être envisageable plus en amont directement au nord de la rue Martenet ou plus en aval sur les rives du lac avant leur embouchure.

2.3.4 Site archéologique

Le site archéologique situé à l'angle des rues Erhard-Borel et Martenet consiste en des vestiges des bains gallo-romains de Neuchâtel-Serrières. Le bâtiment plutôt ramassé d'environ 25 x 30 mètres se trouve en grande partie sur la parcelle voisine et sous la rue Erhard-Borel, et également sous le terrain de l'îlot Martenet en ce qui concerne la partie sud-ouest de ce qui pourrait être l'apodyterium (entrée).

En 2003, le Service cantonal de la protection des monuments et des sites a repris l'étude archéologique effectuée en 1908 lors de la découverte du site, et effectué un état des lieux en proposant quelques solutions visant à préserver ce site menacé tout en assurant sa visibilité.

La remise en valeur de ces vestiges se justifie et il serait intéressant d'envisager la présentation de ce probable relais routier gallo-romain en bordure du nœud routier moderne prochainement réaménagé.

Concernant directement les travaux relatifs au projet de la rue Martenet, des investigations archéologiques sont à prévoir, de sorte à préciser l'époque, l'apparence, l'organisation et le rôle du site.

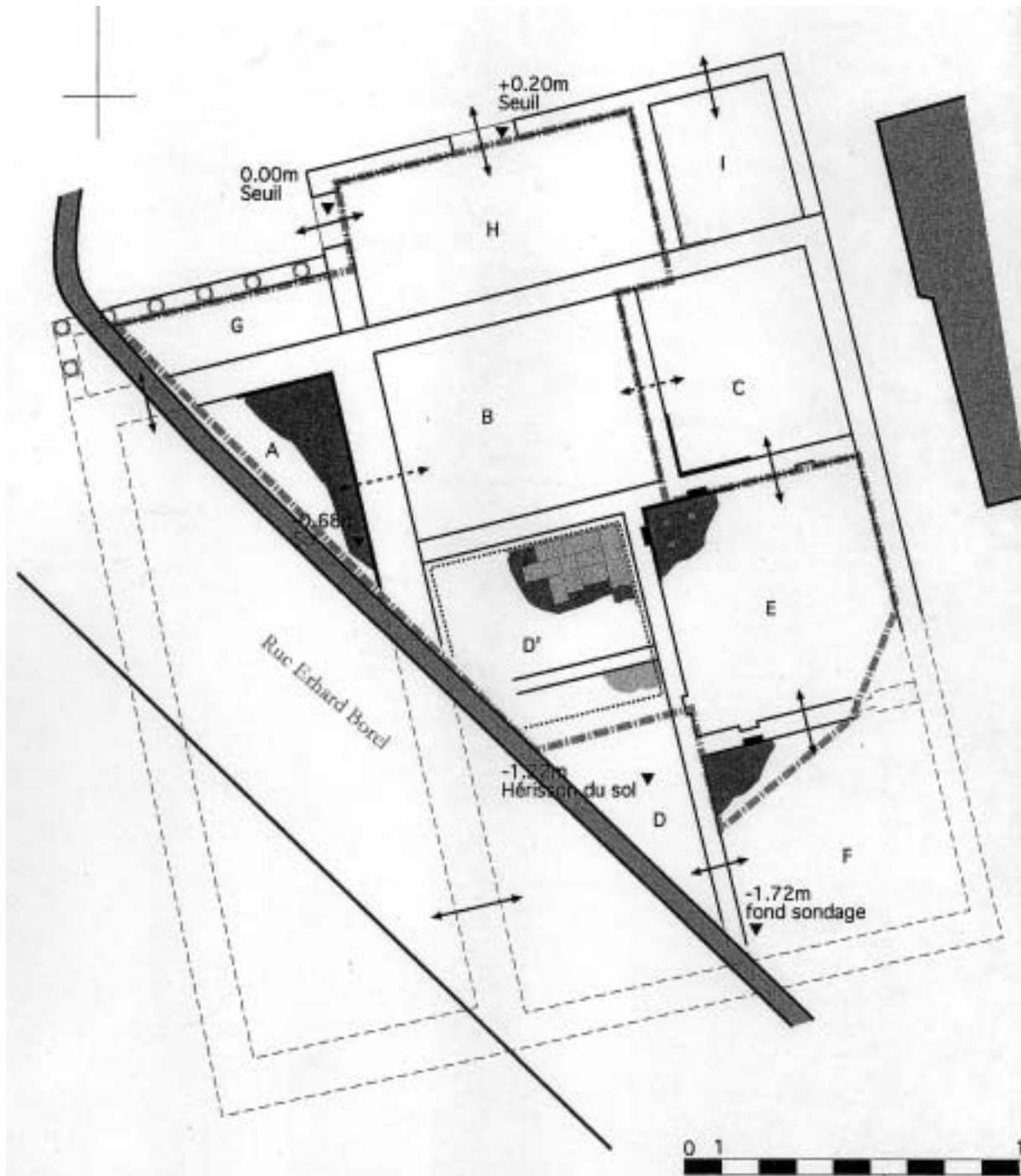


Figure 6 : Plan des thermes gallo-romains de Serrières

3 Présentation du projet

3.1 Projet architectural

Le site du quartier de Martenet est au confluent de quatre entités urbaines distinctes, avec, au sud, coupée par l'autoroute, la rive du lac, à l'est la cité Suchard, exemple remarquable de cité ouvrière de la fin du

siècle passé, à l'ouest le coteau neuchâtelois et finalement, au nord, le vallon de la Serrière de son embouchure à sa source. La situation et la forme singulière de ce quartier peuvent être lues comme la porte ouest de la ville de Neuchâtel, agissant comme point d'inflexion entre la ville et le coteau. Il est colonisé par une agglomération de forte densité, que prolonge et souligne la masse du projet.

L'enjeu principal réside dans le traitement pertinent de deux données fondamentales et paradoxales du site : son excellente situation et sa mauvaise situation. Excellente par la proximité immédiate du lac, par l'ambiance résidentielle créée par les maisonnettes de la cité Suchard et le vallon de la Serrière, et par son rattachement direct à Neuchâtel par transports publics. Mauvaise par la présence proche de l'autoroute qui génère du bruit et un sentiment d'inconfort. Pour éliminer les nuisances, il est préférable d'éviter les solutions techniques ou dispositifs habituels tels que les fenêtres isolées, les matériaux spéciaux, et d'opter pour des choix typologiques tant au niveau de l'ensemble que des appartements.



Figure 7 : Morphologie urbaine : anciens deltas de la Serrière et du Seyon

L'implantation et la morphologie du nouveau projet reprennent et continuent les analyses urbaines dégagées lors du concours European. A l'instar de l'ancien delta du Seyon à Neuchâtel, la masse construite des bâtiments est une prolongation du cône alluvionnaire de la rivière. De ce fait, elle accentue la lecture du vallon de la Serrière jusqu'au lac. Le projet est composé de trois corps de bâtiments orientés nord-est / sud-ouest, qui forment deux cours ouvertes sur la rue Martenet. Ces cours sont complètement fermées aux abords de l'autoroute par un écran recouvert de végétation. Privatives, elles offrent des jardins individuels et des chemins d'accès aux appartements.

L'effort sera porté sur l'identification de l'usager à son logement, comme s'il s'agissait de sa propre maison. En effet, chacun des 48 appartements dispose d'une entrée individuelle donnant directement sur l'extérieur, ainsi que d'un prolongement extérieur, qu'il s'agisse d'un jardin (de 30 à 150 m²), d'une terrasse (de 18 à 23 m²) ou d'un toit terrasse (33 m²).



Figure 8 : Vue des jardins en direction nord

Pour l'unité centrale et à l'est, les appartements sont traversants. Ils se développent sur un niveau pour le rez-de-chaussée et le rez supérieur et ils trouvent leur entrée individuelle de part et d'autre de l'unité. Aux étages, ils s'organisent en duplex, distribués par une coursive à l'extérieur, s'assimilant ainsi aux maisonnettes de la cité Suchard. La dernière unité, au sud-ouest, est constituée de deux niveaux de duplex.

Ceux du niveau inférieur bénéficient d'un jardin sur cour et ceux du niveau supérieur se développent autour d'un patio intérieur. Pour obtenir un écran végétal efficace entre l'autoroute et les cours, il est prévu de fixer un filet sur toute la surface interne et externe du mur qui reçoit et retient une intense couverture de lierre et de glycine. Cet aspect est primordial afin que cette limite devienne de plus en plus naturelle, prenant avec le temps l'aspect de la falaise située derrière les maisonnettes de la cité Suchard. Afin d'amplifier encore l'effet physique de cette protection par des effets paysagers, une zone en terre-plein, plantée de grands arbres, sépare la limite de construction de la route cantonale.

La circulation de véhicules est parfaitement contenue dans le périmètre du site. Grâce au dénivelé naturel du terrain, un garage enterré de 60 places de parc, un abri de protection civile et des caves, s'implantent en partie sud-ouest. Ils se maintiennent au dessus du niveau du lac et du passage du lit canalisé de la Serrière. Ils accèdent directement aux deux cours et au chemin d'accès des maisonnettes de la cité Suchard.



Figure 9 : Photo de la maquette du projet, vue du nord-ouest avec ensoleillement le 21 mars et le 21 septembre à 12h.

3.2 Conformité du projet

Au vu de ce qui précède au chapitre 2, on peut conclure à la conformité du projet avec la réglementation et les objectifs en vigueur ou liés à des études en cours.

Le projet est compatible avec les réalisations voisines prévues à court terme et les développements à plus long terme du quartier.

La création de logements d'une certaine densité répond non seulement aux besoins de la conjoncture actuelle, mais correspond à l'objectif de développement et de valorisation du secteur de Serrières par une série d'opérations de taille maîtrisable et coordonnées entre elles.

3.3 Protection contre le bruit

Vu la proximité immédiate de l'autoroute A5, les architectes ont déjà intégré toute une réflexion en vue d'une réduction maximale des nuisances sonores, avec notamment un grand mur protecteur reliant les immeubles entre eux pour former des cours intérieures. Les séjours et les chambres ne sont pas directement exposés au bruit. Des coursives ou une double peau vitrée en façades sud-ouest, de même que les volumes de circulations en extrémités sud-est, sont autant d'espaces tampons qui améliorent la protection contre le bruit.

L'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) et sa jurisprudence d'application imposent le respect des valeurs limites d'immissions (VLI). En effet, le secteur considéré était déjà délimité en zone à bâtir avant le 1^{er} janvier 1985. D'autre part, la zone est à considérer comme étant équipée, ou pouvant l'être facilement.

Dans ce cas, l'art. 31 OPB impose le respect des VLI, d'abord par la disposition des locaux à usage sensible au bruit, ensuite par des mesures constructives.

Le degré de sensibilité au bruit DS III a été attribué à l'ensemble du secteur étudié. Ainsi, les niveaux d'évaluation ne doivent pas dépasser :

$L_r = 65$ dBA le jour (6h – 22h)

$L_r = 55$ dBA la nuit (22h – 6h)

Les émissions du bruit routier sont celles correspondant à l'état futur, après mise en service du projet définitif A5 tunnel de Serrières.

Les ouvrages parapet pris en compte sont ceux du projet définitif A5 tunnel de Serrières, notamment l'écran nord, entre la A5 et la RC5, d'une altitude constante de 435 m (hauteur au-dessus de la chaussée nord de l'autoroute variant entre 2,10 et 4,30 m).

Figure 10 : Plan de situation, après réalisation du tunnel A5

De plus, nous avons considéré les murs en béton prévus dans le projet (épaisseur de 25 cm).

Les niveaux de bruit routier ont été calculés en 20 points différents. On relève que les immissions maximales de bruit routier sont en façade ouest du bâtiment ouest. Elles atteignent $L_{r, \text{jour}} = 67$ dBA et $L_{r, \text{nuit}} = 58$ dBA pour les deux fenêtres de cuisines de duplex les plus exposées. Si ces cuisines sont habitables, les valeurs limites sont dépassées et il faut envisager la possibilité d'une aération complémentaire par la cour intérieure de l'immeuble, telle que pour les chambres. Mais, il faut aussi relever que l'aération douce, planifiée pour l'obtention du label Minergie, garantira un apport d'air neuf suffisant aux occupants, fenêtres fermées.

En tous les autres points étudiés, les valeurs limites d'immissions de l'OPB sont respectées, car les niveaux de bruit routier n'excèdent pas $L_{r, \text{jour}} = 64$ dBA et $L_{r, \text{nuit}} = 55$ dBA. Pour les bâtiments centre et est, comme pour la façade est du bâtiment ouest, les immissions sont même

sensiblement plus basses ($L_{r, \text{jour}} \leq 59$ dBA et $L_{r, \text{nuit}} \leq 50$ dBA). Dans toutes ces situations, on aurait même le respect des valeurs de planification OPB, ou le respect des valeurs limites d'immissions du DS II (attribué généralement aux zones résidentielles).

Ce résultat indique que les fenêtres et surfaces vitrées de l'enveloppe des bâtiments pourront rester conventionnelles (double-vitrage isolant correspondant au standard actuel, le dimensionnement thermique étant déterminant).

Enfin, il faut relever que l'effet protecteur du grand mur planifié par les architectes est très important pour les unités des ailes sud-est des bâtiments (p. ex.: -8 à -16 dBA pour les deux étages supérieurs du bâtiment centre).

En conclusion, l'étude acoustique entreprise pour déterminer les niveaux de bruit routier extérieur du projet a montré que, malgré la proximité immédiate de l'autoroute A5, les valeurs limites d'immissions de l'OPB seront respectées, à l'exception de 2 fenêtres de cuisine en façade ouest du bâtiment ouest. Cette situation peut toutefois encore être optimisée.

Ce résultat est très positif. Il démontre que le concept architectural est bon, puisque les architectes ont su trouver une solution élégante pour obtenir une protection optimale contre le bruit.

Cela veut aussi dire que, sans plus-value particulière, il sera même possible de respecter les exigences accrues de la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment » pour l'isolation phonique de l'enveloppe extérieure des habitations.

4 Plan financier

4.1 Devis de l'opération

L'aspect économique du projet est soumis à la volonté d'édifier une proportion importante de logements sociaux dans l'ensemble construit. Les conditions de mise à disposition du terrain sont adaptées en conséquence. Dans le cas d'une opération se limitant à construire et à louer des appartements aux loyers du marché les conditions seraient :

- Vente du terrain nu (toutes démolitions effectuées) à 400 francs par mètre carré
- Ajout d'une somme de 400'000 francs comme forfait pour perte d'un objet de rendement (bâtiment de la rue Erhard Borel n° 1)

Dans le présent cas, où nous visons la construction de logements sociaux dans une proportion de 40%, la mise à disposition du terrain est proposée selon les modalités suivantes :

- Droit de superficie pour une durée de 99 ans contre paiement d'une redevance unique de 70 francs par mètre carré
- Démolitions des bâtiments existants à la charge de l'acquéreur

Par ailleurs, les conditions de réalisation de l'opération ne sont pas modifiées par la présence de logements à loyer modéré : le coût de construction du bâtiment, les frais secondaires et les aménagements extérieurs ainsi que le taux de rendement sont identiques avec ou sans logements sociaux. Seules les conditions de mise à disposition du terrain sont différentes.

Le coût de construction comprend, dans tous les cas les éléments suivants :

CFC 0	Achat du terrain, des bâtiments et frais afférents, 2 parcelles propriété de la Ville de Neuchâtel et une parcelle en domaine public cantonal au-dessus de la Serrière
CFC 1	Démolitions des bâtiments existants (variante logements sociaux), préparation du terrain. Le bâtiment Quai Philippe Suchard pourrait être démoli par les constructeurs de la A5.
CFC 2	Coûts de construction du bâtiment y compris le respect du label Minergie. Le degré de finition des appartements restera dans la gamme moyenne. Le sous-sol comportant le garage et les abris sera édifié 1.5 mètre au-dessus de la nappe phréatique, il ne comportera donc aucun cuvelage.
CFC 4	Plantations au sud du terrain, engazonnement et revêtements extérieurs par une végétalisation simple. Chemins en dur.
CFC 5	Les taxes de raccordement, de permis de construire, les intérêts intercalaires ainsi que les coûts des reproductions forment ce chapitre.

Dans le cas du présent projet incorporant des logements sociaux, les coûts se présentent comme suit ; les coûts en cas de construction sans logements sociaux sont donnés à titre de comparaison :

N° CFC	Descriptif	Logements sociaux (40%)	Logements du marché (100%)
		Fr.	Fr.
0	Terrain	328'500	2'318'500
1	Travaux préparatoires	648'300	-
2	Bâtiment (standard Minergie)	12'278'500	12'278'500
4	Aménagements extérieurs	518'800	518'800
5	Frais secondaires	852'500	852'500
	Total HT	14'626'600	15'968'300
	TVA 7.6% (sauf sur vente du terrain)	1'086'700	1'037'400
	Total TTC	15'713'300	17'005'700

L'effort consenti par la Ville pour la création de 40% de logements sociaux dans ce complexe est de 1'341'700 francs, soit le prix qu'elle en retirerait en cas de vente aux conditions du marché (prix de vente – démolitions = 1'670'200 francs) diminué du prix qu'elle en retire pour l'édification de logements sociaux (328'500 francs). La valeur au bilan des bâtiments existants sur ces parcelles est de 192'000 francs (Erhard Borel 1 : 144'000 francs, Quai Philippe Suchard 22 : 48'000 francs, Martenet 4 : 0 franc).

4.2 Rendement

Le calcul du rendement se base sur le revenu locatif possible des volumes construits. Le tableau suivant est donné à titre exemplatif. Suivant les besoins, l'effort pourra être porté plus spécifiquement sur

l'abaissement du loyer dans des appartements d'une taille donnée. De même, il est envisageable que l'on puisse s'écarter un peu de la proportion de 40% de logements sociaux s'il s'avère plus utile, par exemple, d'abaisser plus fortement le loyer d'une moins grande proportion d'appartements. Le seul paramètre fixe sera la valeur totale des abaissements de loyers, qui devra être de 75'000 francs par an environ, égale à l'effort fourni par la Ville au travers du droit de superficie.

nbre	type d'appartement	surfaces	loyer mensuel		loyer annuel	
			social	du marché	(40% social 60% marché)	(100% marché)
			Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
2	3 pièces	70 m ²	920	1'150	25'392	27'600
2	3 pièces	75 m ²	952	1'190	26'275	28'560
2	3 pièces	77 m ²	960	1'200	26'496	28'800
2	3 pièces	78 m ²	960	1'200	26'496	28'800
8	4 pièces	90 m ²	1'232	1'540	136'013	147'840
8	4 pièces	94 m ²	1'264	1'580	139'546	151'680
4	4.5 pièces	111 m ²	1'336	1'670	73'747	80'160
16	5.5 pièces	123 m ²	1'464	1'830	323'251	351'360
4	5.5 pièces	124 m ²	1'464	1'830	80'813	87'840
60	parc	enterrées	120	120	86'400	86'400
	Total				944'429	1'019'040

Les taux de rendement obtenus par l'acheteur sont de 6% dans les deux cas.

La réalisation de logements sociaux ne représente donc pas un désavantage pour l'investisseur en terme de rendement. Cet état de fait est dû à l'effort que consent la Ville dans la mise à disposition du terrain pour permettre la construction par un acteur neutre du marché immobilier de logements sociaux offrant un taux de rendement normal. On peut même admettre que la réalisation de logements à loyer modéré rend l'opération plus intéressante pour l'investisseur dans la mesure où la location s'en trouvera facilitée.

4.3 Calendrier de l'opération

Pour les différentes phases de réalisation de l'objet, le calendrier ci-dessous devrait pouvoir être tenu, dès le déclenchement de l'opération, soit au moment où l'investisseur prend formellement la décision d'achat :

Phase d'études, jusqu'au devis général et permis de construire :	12 mois
Phase de la réalisation :	18 mois
Total :	30 mois

Concrètement, cela veut dire que si les investisseurs et votre Autorité prennent leur décision au printemps 2004, le début des travaux pourrait avoir lieu au printemps 2005 et le chantier se terminer au 2^{ème} semestre 2006.

4.4 Investisseur

Au vu de la nature de l'opération, il apparaît que le financement doit être recherché en priorité auprès d'un investisseur institutionnel. Un tel choix permet de garantir que l'intégralité de l'investissement soit assurée par des fonds propres. Par ailleurs, on sait que l'effondrement des marchés boursiers en 2001 a rendu un attrait certain à l'investissement immobilier. L'expérience montre que la recherche d'un investisseur est plus facile dès lors qu'un projet existe et que les conditions de sa réalisation, d'un point de vue foncier et légal, sont réunies.

La Caisse de pensions du personnel de la Ville entend s'engager dans le financement de ce projet en partenariat avec un autre investisseur.

Nous sollicitons donc de votre Autorité la compétence de constituer un droit de superficie au bénéfice de la Caisse de pensions et d'un co-investisseur qu'il appartiendra à ladite Caisse de choisir.

5 Éléments fonciers et financement de l'opération

5.1 Droit de superficie

Le terrain des anciens abattoirs est constitué de trois articles cadastraux :

Art 12067 de 2'365 m², propriété de la ville de Neuchâtel,

Art 12516 de 1'943 m², propriété de la ville de Neuchâtel,

Parcelle du domaine public cantonal de 385 m².

Total : 4'693 m².

L'Etat a donné son accord à l'octroi à la Ville d'un droit de superficie sur la parcelle du domaine public concernée. Un droit de superficie au 2^e degré sera concédé aux investisseurs.

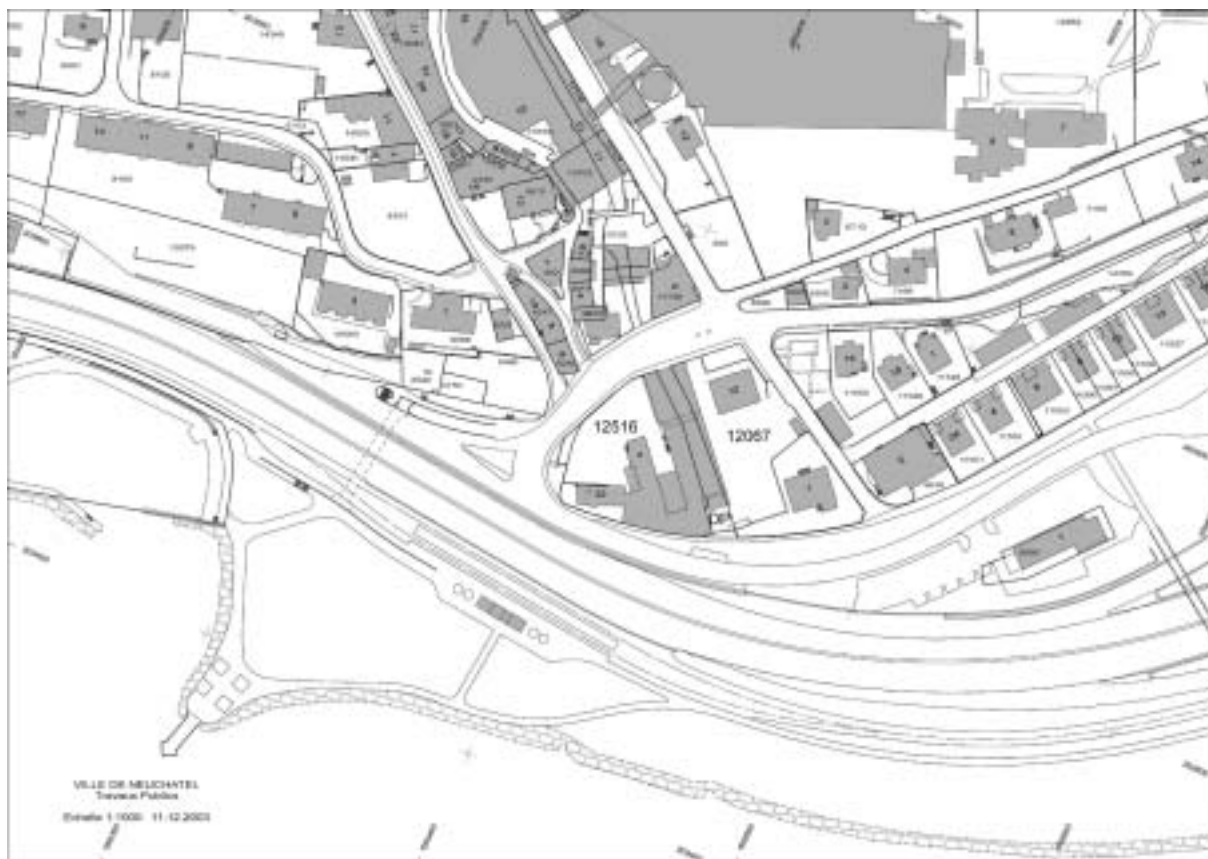


Figure 11 : Plan cadastral actuel

Les terrains seront remis en droit de superficie au maître de l'ouvrage, contre paiement d'une redevance unique de 70 francs par mètre carré, pour une durée de 99 ans.

Il y a lieu de tenir compte du fait que la démolition des bâtiments existants sera à charge du maître de l'ouvrage, alors que d'habitude c'est plutôt des terrains nus qui sont mis en droit de superficie. Les obligations du propriétaire du bâtiment concernant la mise à disposition de logements à loyer modéré seront réglées par voie de convention.

5.2 Financement

La valeur au bilan des immeubles existants est de 192'000 francs.

Les rentrées financières par les locations actuelles sont de 66'000 francs, dont à déduire 50'000 francs de frais d'entretien et de gérance par an.

Les bâtiments à démolir comprennent notamment quatre logements. Dans la mesure du possible, les locataires se verront offrir des possibilités de relogement dans des immeubles gérés par la Ville.

Au budget des investissements 2004, un crédit de 300'000 francs à solliciter est prévu, dont 50'000 francs à dépenser en 2004. Ce montant sera consacré à un réaménagement de l'espace public de la rue Martenet. Ces travaux étant à étudier en collaboration avec l'A5, nous reviendrons devant votre Autorité en temps opportun.

Un compte d'attente de 50'000 francs a été ouvert en 2001 pour la poursuite des études après le concours Europan , que nous proposons d'amortir en une seule fois dans le cadre de l'opération.

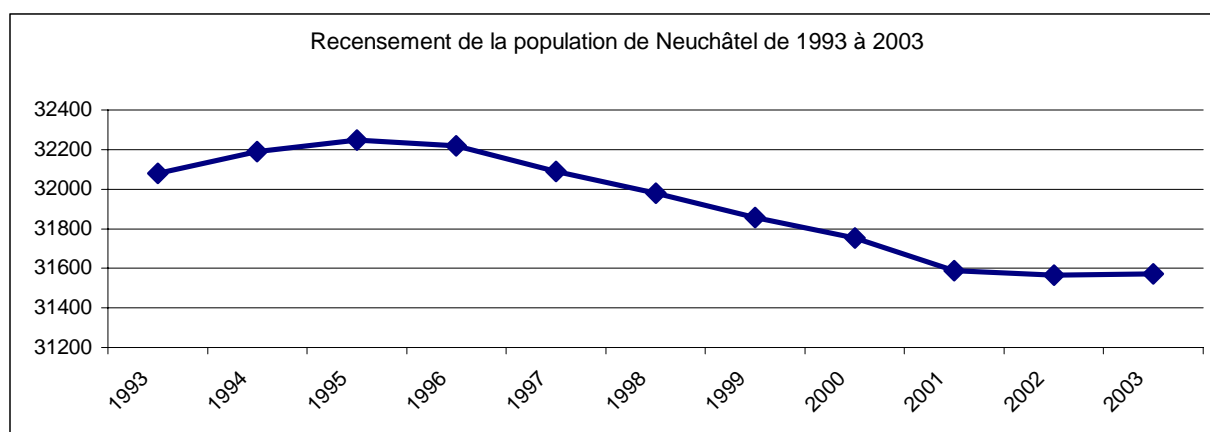
En résumé, la recette brute se montera à 335'700 francs de redevance de droit de superficie, dont à déduire 192'000 francs de valeur des bâtiments au bilan et 50'000 francs de frais d'étude par un compte d'attente, laissant un solde positif de 93'700 francs.

6 Développement durable

6.1 Aspects économiques et sociaux

Un investissement de 16 millions de francs environ, permet de générer un important volume de travail dans une période économiquement difficile, notamment dans le secteur du bâtiment. De plus, la construction de 48 logements, avec une moyenne de 3 personnes par logement, devrait permettre d'augmenter la population de 150 personnes environ, dans un secteur équipé d'un point de vue commercial, scolaire et des transports individuels et collectifs.

Comme l'indique le graphe ci-dessous, la population de la commune a diminué ces dernières années, même si Neuchâtel a accueilli 5 habitants supplémentaires en 2003. Cela résulte notamment de la demande croissante d'espace habitable par personne, découlant de l'évolution des rapports familiaux et de l'accroissement du niveau de vie.

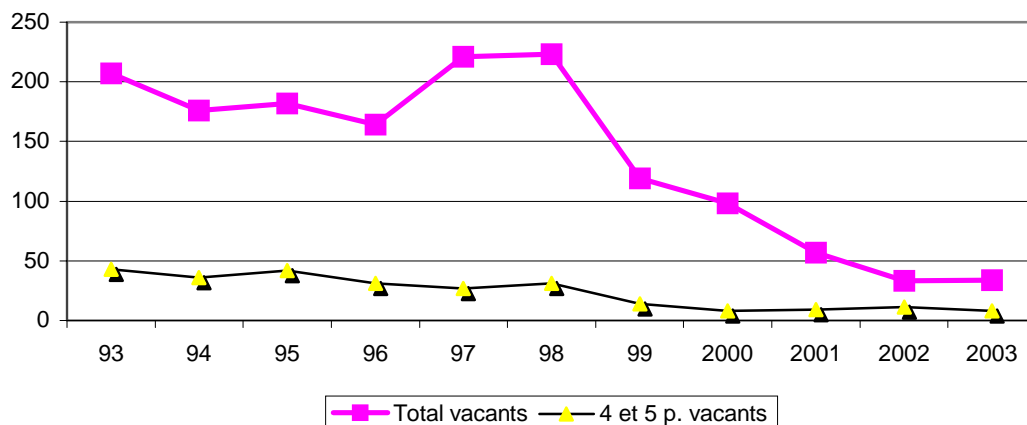


Avec un taux de logements vacants de 0,57% au 1^{er} juin 2000, de 0,33% au 1^{er} juin 2001, de 0,19% au 1^{er} juin 2002 et de 0,20% au 1^{er} juin 2003, la crise du logement à Neuchâtel perdure. Même si les 700 nouveaux appartements prévus à l'horizon 2007-2008 permettront au marché de se détendre, peu de logements à loyer modéré sont planifiés.

Le dernier recensement effectué en janvier 2003 fait état de 34 logements vacants pour un parc de 17'266.

Comme l'illustre le graphe ci-dessous, la pénurie s'est accentuée depuis quelques années, particulièrement en ce qui concerne les appartements de 4 pièces à 5 pièces.

Logements vacants de 1993 à 2003



Relevons encore qu'une entreprise multinationale proche s'inquiète régulièrement du manque d'offre de logements pour ses collaborateurs.

Quel que soit le niveau social des habitants et malgré la diminution de la population enregistrée ces dernières années, l'attrait de la ville reste fort, principalement en raison des avantages de proximité et de qualité de l'offre, en matière de travail, d'écoles, de relations et connaissances, mais également pour des motifs d'intégration, de culture et de transports.

Une étude, consacrée au problème de pauvreté croissante en Suisse et réalisée par l'Université de Neuchâtel¹, fait part de constatations préoccupantes concernant les difficultés de logement pour les personnes à faible revenu. Cette étude recommande, entre autre, de *"renforcer les politiques de subventionnement des aides au logement"* et d'inciter les *"collectivités publiques à disposer d'un parc plus important de logements sociaux pour répondre aux situations des personnes non plaçables sur le marché du logement"*.

Les demandeurs, en situation financière délicate, doivent pouvoir accéder à des logements appropriés à des conditions supportables afin de mener une existence décente et correcte, comme le stipule la Constitution neuchâteloise, par son article 34, lettre c : *"dans les limites de leurs compétences et en complément de l'initiative et de la responsabilité des autres collectivités et des particuliers, l'Etat et les communes prennent des mesures permettant à toute personne de trouver un logement convenable à des conditions raisonnables"*. Les

¹ "Les pauvretés cachées en Suisse", rapport final de recherche sous la direction de Stéphane Rossini, Neuchâtel, mai 2002

pouvoirs publics doivent donc étudier différents moyens et mesures pour encourager la réalisation de logements à loyer modéré. En promouvant un type de constructions mixtes - marché libre et logement social - le projet Martenet contribue à atteindre ces objectifs.

Le projet offrira 19 logements sociaux. Les différences de surfaces de logement et de loyers favoriseront une mixité sociale et un mélange de générations.

6.2 Environnement

Dans la phase de matérialisation du projet, le développement durable deviendra une préoccupation déterminante dans le choix des systèmes techniques et constructifs, et des matériaux. Le bâtiment ne sera pas seulement envisagé dans son coût de construction immédiat, mais également dans l'optique de maintenir les coûts d'exploitation futurs et d'entretien au plus bas. Le choix du système de chauffage, de la récupération d'eau de pluie, de la récolte des eaux de surface, par exemple, sera fait dans ce sens.

Partout où les alternatives seront possibles, les choix porteront sur des matériaux biodégradables ou recyclables, comme par exemple les matériaux isolants, les revêtements de sol, etc. Un effort particulier sera fait par l'obtention du label Minergie, permettant d'économiser environ 30% d'énergie thermique par rapport à une solution usuelle et réglementaire, économie qui représente l'équivalent d'environ 15'000 litres de mazout par an.

7 Conclusion

Le projet immobilier de la rue Martenet permet à la fois de recycler des terrains d'une friche industrielle, de renforcer le pôle de développement stratégique de Serrières et d'améliorer l'offre en logements, dans un ensemble socialement mixte.

Les constructions prévues, issues d'un concours, allient qualité urbanistique et architecturale et offriront des conditions d'habitation très agréables malgré la proximité de l'autoroute. L'opération prévue permettra de valoriser des terrains propriété de la Ville et de réaliser 19 logements à loyer modéré sans grever les finances communales.

Tant la pénurie de logement qui sévit dans notre agglomération que les perspectives de synergie avec le chantier de l'A5 militent pour une mise en œuvre rapide du projet.

L'octroi du droit de superficie sollicité permettra à la Caisse de pensions de rechercher un investisseur partenaire avec de bonnes cartes en main et autorisera le démarrage du projet dans les meilleurs délais dès la constitution de ce partenariat.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 26 février 2004.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Projet

Arrêté concernant l'octroi d'un droit de superficie pour la réalisation de 48 logements dans le cadre du projet European 4 à Serrières

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier. – Le Conseil communal est autorisé à concéder à la Caisse de pensions du personnel de la Ville de Neuchâtel et à un ou des co-investisseur(s) partenaire(s) un droit de superficie distinct et permanent portant sur les articles, propriétés de la Ville, 12067 et 12516 du cadastre de Neuchâtel, d'une surface de 2'365 m² et 1'943 m² respectivement, pour la réalisation du projet immobilier élaboré par l'atelier d'architecture Personeni Raffele Schärer, sur mandat de la Ville.

Art. 2.- Le Conseil communal est également autorisé à accorder à la Caisse de pensions et à un ou des co-investisseur(s) partenaire(s) un droit de superficie au second degré portant sur une parcelle cadastrée du domaine public cantonal de 385 m², dont la Ville est superficiaire au premier degré.

Art. 3.- Les droits de superficie prévus ci-dessus aux articles 1 et 2 déploient leurs effets pour une durée de 99 ans à compter de la date de la signature de l'acte.

Art. 4.-¹ Les superficiaires verseront à la Ville, s'agissant des trois parcelles mentionnées aux articles 1 et 2 ci-dessus, une redevance unique de 70 francs par m².

² En outre, les superficiaires seront également tenus de concéder des abaissements de loyers pour un montant équivalent à l'effort fourni par la Ville au travers des conditions offertes pour le droit de superficie.

³ Les modalités de mise à disposition des logements dont le loyer sera abaissé seront réglées dans une convention liant la Ville de Neuchâtel aux superficiaires.

Art. 5.- ¹ La Caisse de pensions du personnel de la Ville de Neuchâtel et le ou les co-investisseur(s) partenaire(s) accorderont à la Ville un droit de retour anticipé valable jusqu'au 1^{er} avril 2009, portant sur les articles 12067 et 12516 du cadastre de Neuchâtel, ainsi que sur la parcelle cadastrée du domaine public cantonal de 385 m².

² Ce droit pourra être exercé dans l'éventualité où le projet de construction n'aurait pas débuté dans le délai imparti. Dans cette hypothèse, le droit de superficie sera radié sans indemnité et aux frais des superficiaires.

Art. 6.- Tous les frais relatifs à l'octroi du droit de superficie sont à la charge des superficiaires.

Art. 7.- Le Conseil communal est autorisé à constituer, radier ou modifier toutes servitudes en relation avec le projet immobilier en question.

Art. 8.- Le compte d'attente de 50'000 francs et la valeur au bilan des bâtiments à démolir, à hauteur de 192'000 francs, seront amortis par le biais du produit de la redevance versée par les superficiaires.

Art. 9.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

TABLE DES MATIERES

1	Historique - concours Europan 4	2
2	Urbanisme	4
2.1	Planification	4
2.1.1	Plan directeur communal	4
2.1.2	Plan d'aménagement communal	5
2.1.3	Aperçu d'ensemble des sites de développement	6
2.1.4	Plan directeur sectoriel "Vallon de la Serrière"	8
2.1.5	Plan directeur sectoriel "Le lac et ses rives"	8
2.2	Coordination avec d'autres projets	9
2.2.1	Autoroute A5	10
2.2.2	Secteur de Tivoli	11
2.2.3	Port de Serrières	13
2.2.4	Projet hydroélectrique de Serrières	13
2.3	Aspects particuliers	14
2.3.1	Espaces publics	14
2.3.2	Transports publics	14
2.3.3	Cours d'eau	15
2.3.4	Site archéologique	15
3	Présentation du projet	16
3.1	Projet architectural	16
3.2	Conformité du projet	20
3.3	Protection contre le bruit	20
4	Plan financier	22
4.1	Devis de l'opération	22
4.2	Rendement	24
4.3	Calendrier de l'opération	26
4.4	Investisseur	26
5	Eléments fonciers et financement de l'opération	27
5.1	Droit de superficie	27
5.2	Financement	28
6	Développement durable	29
6.1	Aspects économiques et sociaux	29
6.2	Environnement	31
7	Conclusion	31



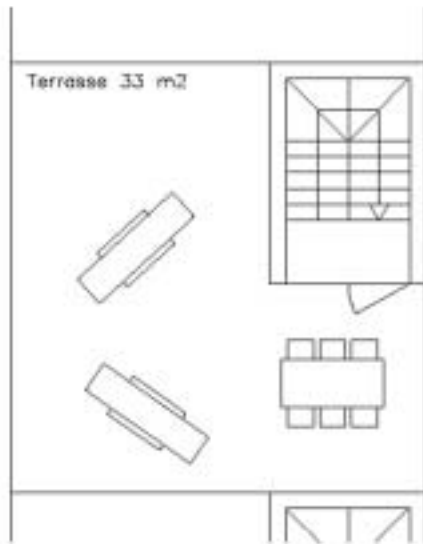
Annexe 1 : Plan de situation



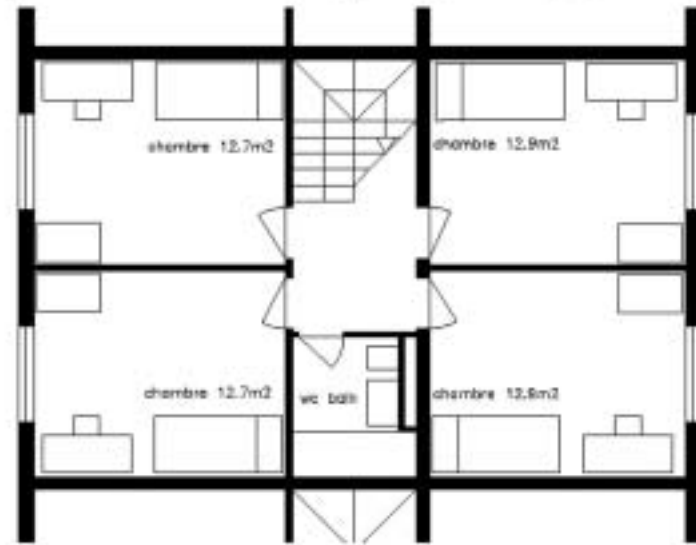
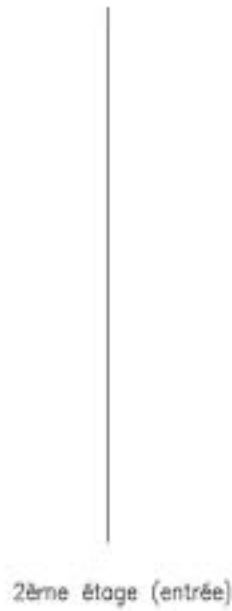
Annexe 2 : Plan du rez-de-chaussée et coupe transversale



Annexe 3 : Plan d'un 4.5 pièces avec jardin



terrasse en toiture



1er étage

Annexe 4 : Plan d'un 5.5 pièces en duplex avec terrasse



Annexe 5 : Vue des jardins en direction nord