



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la modification du plan d'alignement n° 85 "Quartier des Fahys", ainsi que la modification des limites de l'article n° 9554 du cadastre de Neuchâtel et du domaine public

(Du 15 février 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le quartier des Fahys est situé au nord de la rue du même nom et des voies ferroviaires, sur une pente qui va en s'accroissant en direction de la rue de l'Orée et de la forêt. La plupart des bâtiments implantés sur cet ancien coteau de vignes sont des immeubles locatifs ou des maisons individuelles. Quelques terrains sont libres ou occupés par des constructions vétustes. Plusieurs terrains et bâtiments ne disposent pas d'un accès pour les véhicules motorisés.

Le potentiel d'évolution du quartier, notamment dans le sens d'une meilleure utilisation du sol, est réel mais péjoré en particulier par les conditions d'accès et la configuration parcellaire des terrains. La mise en valeur du quartier passe également par une amélioration de l'aménagement de la rue des Fahys.

Le développement du quartier est soumis au plan d'aménagement communal, sanctionné les 5 juillet 1999 et 13 juin 2001, ainsi qu'en particulier concernant le secteur situé dans la partie est, à l'élaboration du plan de quartier (PQ) "Les Fahys" conformément à l'article 163 du règlement d'aménagement communal.

Dans le cadre de l'élaboration du PQ, il est apparu qu'un développement rationnel et harmonieux du secteur nécessitait deux procédures complémentaires, soit :

- La modification du plan d'alignement n° 85 "Quartier des Fahys", sanctionné le 17 mars 1970 ;
- Une modification des limites des parcelles et du domaine public.

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) définit trois procédures différentes concernant l'adoption du plan de quartier, celle du plan d'alignement et la modification des limites parcellaires. Pour des raisons de coordination, celles-ci se déroulent simultanément.

Par le présent rapport, votre Autorité est amenée à se prononcer sur la modification du plan d'alignement, conformément à l'article 92 LCAT, ainsi que sur la modification des limites parcellaires touchant le domaine privé communal et le domaine public, conformément à l'article 52 de la loi sur les communes. L'adoption du PQ est de la compétence de notre Autorité et du Conseil d'Etat.

De sorte à assurer une vision d'ensemble du projet, le contexte donné par le plan d'aménagement communal, les grandes lignes du projet de plan de quartier, ainsi que les principes d'aménagement des espaces publics et communs, sont décrits à titre informatif par les trois premiers chapitres du présent rapport.

Les deux chapitres suivants présentent en détail la modification du plan d'alignement, ainsi que la modification des limites parcellaires. Enfin, les deux derniers chapitres évoquent le déroulement des études et les procédures, ainsi que les aspects financiers.

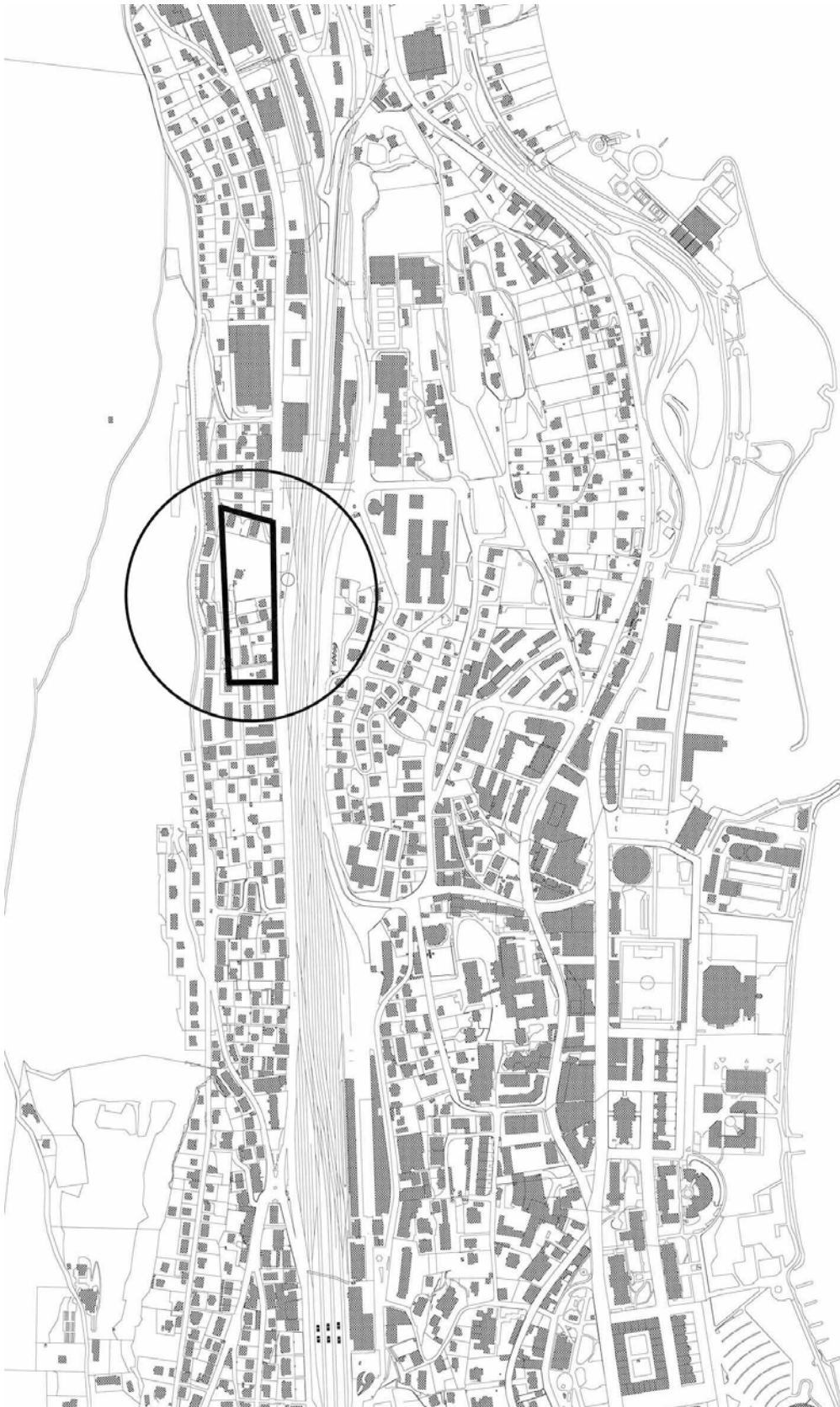


Illustration 1 : Plan de situation

1. Plan d'aménagement communal

1.1. Affectation et règles urbanistiques

L'ensemble du quartier des Fahys est situé en zone d'habitation destinée à l'habitat individuel, groupé ou collectif, ainsi qu'à des fonctions complémentaires compatibles avec le caractère du voisinage ou du quartier (article 25 du règlement d'aménagement).

Il est situé en secteur d'ordre non contigu et fait partie des quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vigne (article 100 du règlement d'aménagement).

1.2. Secteur soumis à plan de quartier

Le plan de stratégie d'aménagement définit le périmètre n° 12 soumis à l'élaboration d'un plan de quartier.

La fiche explicative n° 49B détermine les objectifs du plan de quartier "Les Fahys" qui sont les suivants :

- Proposer une structure urbanistique, architecturale et paysagère cohérente pour ce secteur relativement hétéroclite ;
- Veiller à l'implantation longitudinale, ouverte sur le sud des constructions ;
- Accroître la qualité des espaces extérieurs en veillant à leur aménagement, à leur mise en réseau et à leur continuité avec le petit bois qui se trouve au nord ;
- Traiter les constructions est du secteur, en particulier les rez-de-chaussée, en concordance avec les objectifs recherchés dans le plan de quartier des Portes-Rouges ;
- Organiser les accès en automobile et les aires de stationnement de manière rationnelle ;
- Créer des liaisons piétonnières verticales entre les rues de l'Orée et des Fahys.

Les règles urbanistiques relatives au secteur d'ordre non contigu 1,2, définies par l'article 85 du règlement d'aménagement, sont applicables et sont notamment les suivantes :

- Indice d'utilisation du sol maximum : 1,2 ;
- Indice d'utilisation du sol minimum : 0,8 ;
- Taux d'occupation du sol : 30 %.

2. Plan de quartier "Les Fahys"



Illustration 2 : Périmètre du plan de quartier

PERIMETRE DU PQ
SECTEURS 1 A 5

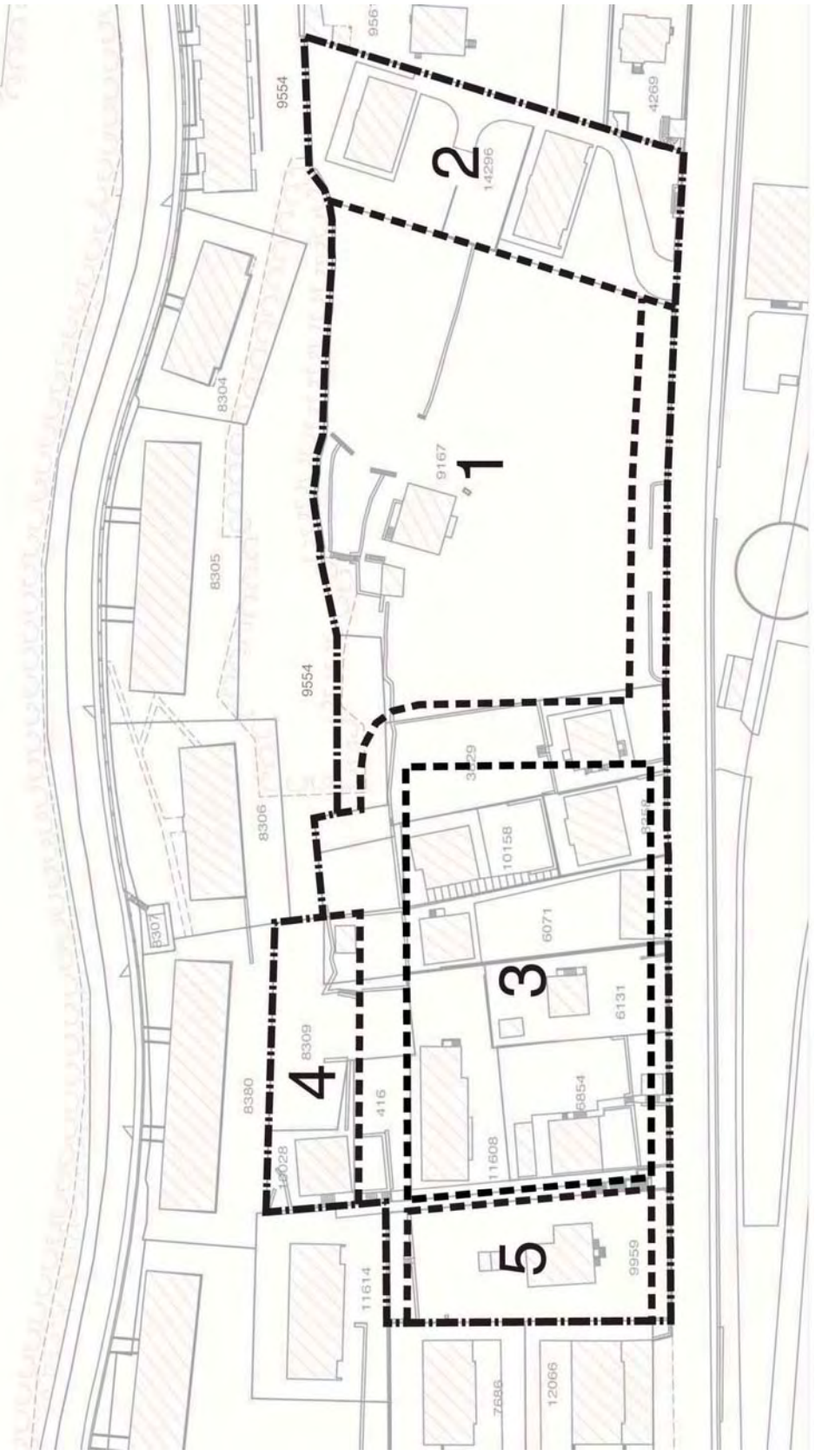


Illustration 3 : Plan des secteurs

2.1. Situation générale

Hormis une partie de l'article n° 9554, propriété de la Ville, l'ensemble des terrains appartient à des propriétaires privés. Certaines parcelles sont occupées par des habitations collectives ou individuelles qui vont subsister à moyen terme, d'autres parcelles sont partiellement libres ou occupées par des constructions vétustes vouées à la démolition.

L'étude du plan de quartier a été mise en route en fonction des velléités du propriétaire de deux parcelles représentant environ la moitié des surfaces du périmètre (articles n° 9167 et 3829). Deux autres propriétaires souhaitent vendre ou mettre en valeur leur terrain.

Plusieurs parcelles ne bénéficiant d'aucun accès direct à la rue des Fahys, le développement complet du quartier nécessite la réalisation d'une nouvelle desserte. Le secteur est qualifié de partiellement équipé par la carte de l'aperçu de l'état de l'équipement.

La situation actuelle de la rue des Fahys présente des déficits importants de qualité et de sécurité. Une amélioration est indispensable en raison du développement prévu impliquant une augmentation du nombre d'habitants dans le quartier et un usage accru des espaces publics.

L'élaboration du PQ a ainsi pris en compte en particulier :

- La situation diversifiée des parcelles et des bâtiments existants ;
- La faisabilité de la réalisation de la nouvelle desserte du quartier ;
- Les principes de réaménagement de la rue des Fahys.








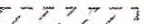
2.2. Secteurs et étapes de réalisation

Le périmètre du PQ est divisé en 5 secteurs en fonction de la situation des terrains. La réglementation du PQ est différenciée entre :








- Les secteurs 1, 4 et 5 pour lesquels de nouvelles constructions sont possibles dès l'entrée en vigueur du PQ ;
- Les secteurs 2 et 3 pour lesquels seules des transformations et extensions de peu d'importance sont possibles, toute autre construction nécessitant une modification ultérieure du PQ pour le secteur concerné.

La réalisation du PQ est prévue par étapes selon les secteurs définis. Le secteur 1 sera réalisé en premier. L'ordre de réalisation des autres secteurs n'est pas déterminé.








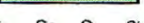

LEGENDE :**IMPLANTATION**

	Périmètre du plan de quartier
	Alignement
	Alignement secondaire
	Périmètre d'évolution des constructions
	Périmètre d'évolution des constructions secondaires
	Direction d'implantation des bâtiments
	Constructions à démolir
	Distance à la forêt (10m)




ACCES VEHICULES & STATIONNEMENT

	Chaussée publique
	Places de stationnement publiques (localisation indicative)
	Emprise des parkings souterrains
	Accès des parkings souterrains : secteurs 1,4 et 5 / secteurs 2 et 3
	Accès existant provisoirement maintenu
	Place de rebroussement provisoire (localisation indicative)
	Accès à la forêt

ESPACES EXTERIEURS ET VEGETATION

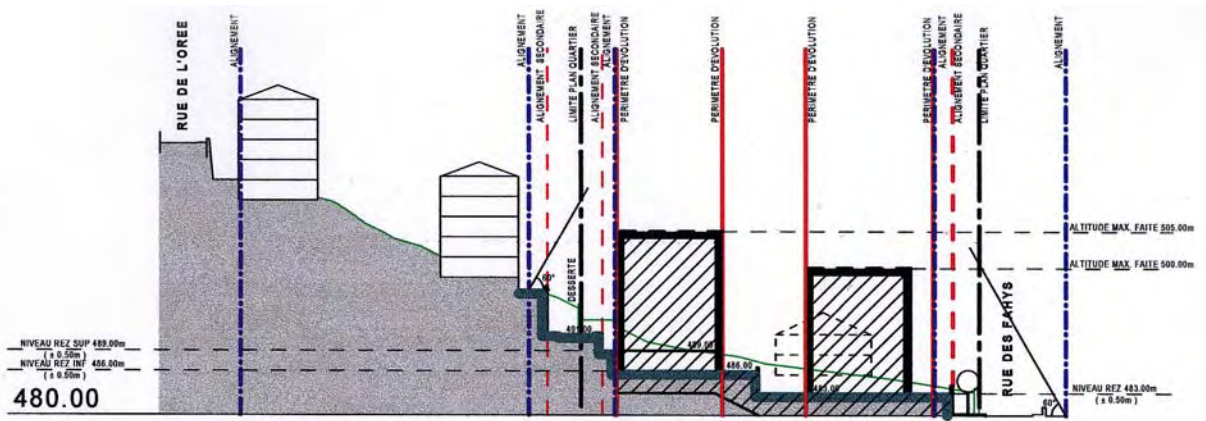
	Trottoirs et chemins piétons publics
	Autres surfaces publiques
	Espace vert communautaire avec place de jeux (surface touchée par une interdiction de bâtir)
	Chemins pour piétons du secteur 1
	Espaces privés à prédominance végétale
	Forêt
	Surface à défricher
	Arbres, arbustes (localisation indicative)
	Murs à préserver ou à créer

INFORMATIONS INDICATIVES

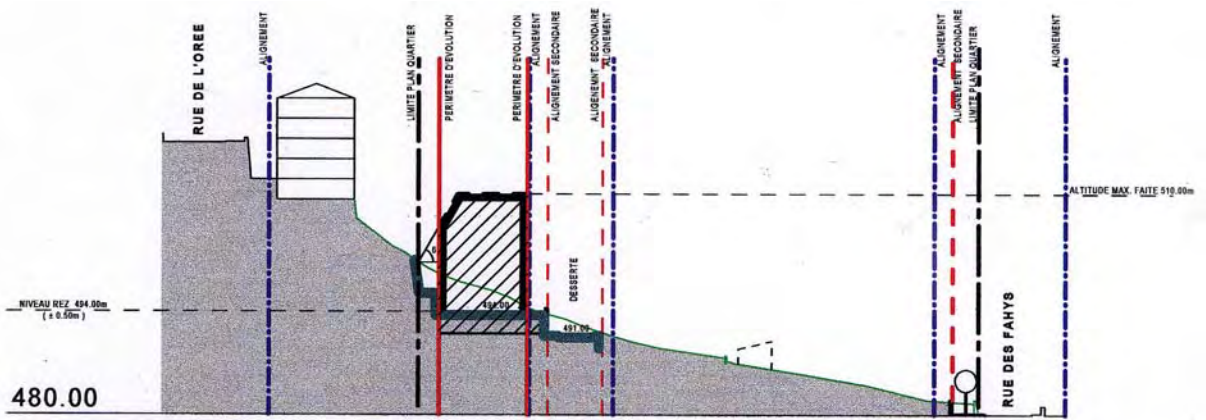
	Emplacement pour containers
	Liaison piétonne existante ou à créer
	Localisation des coupes

Fond de plan provenant du Service des Travaux Publics
Secteur actuellement en cours de mensuration

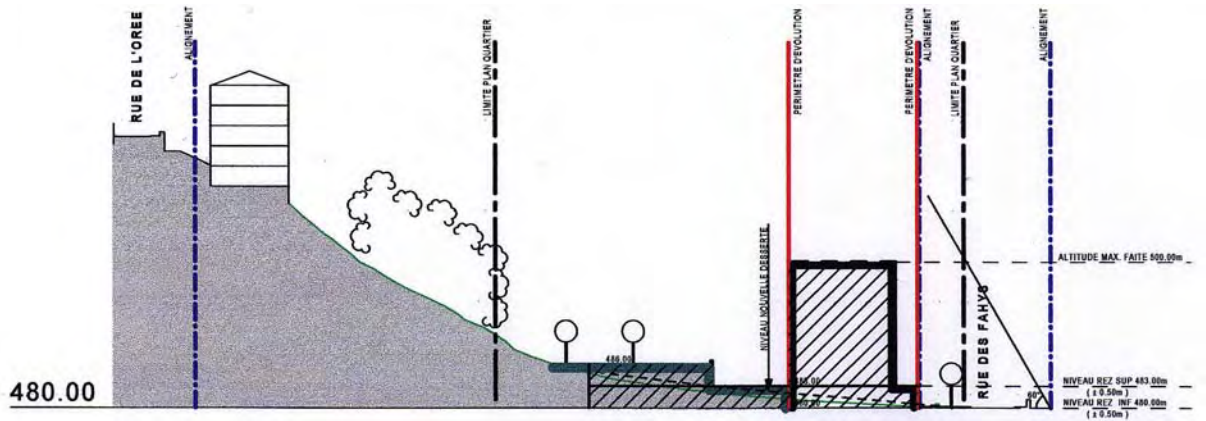
Illustration 4a : Légende du plan de quartier



PROFIL 1 1/500



PROFIL 2 1/500



PROFIL 4 1/500

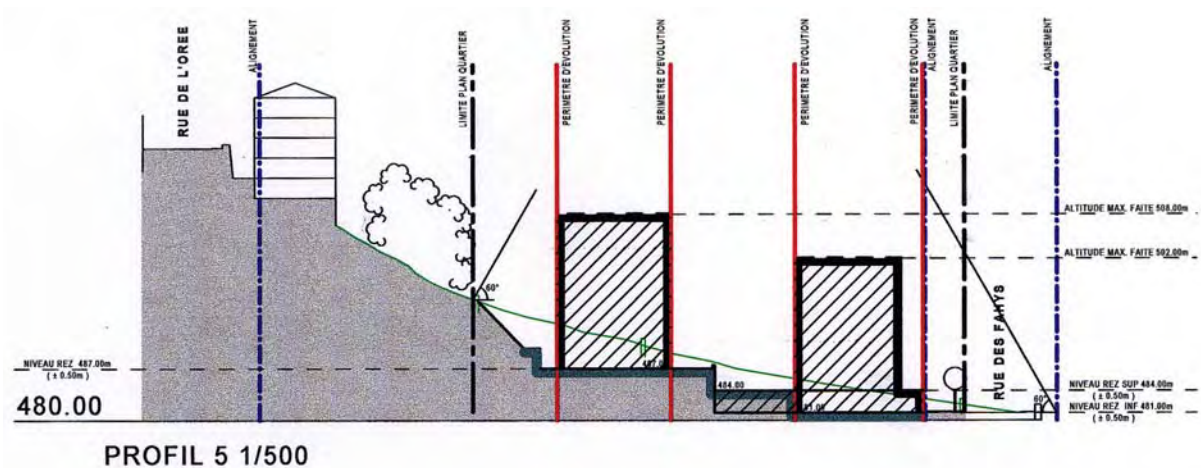


Illustration 5 : Coupes d'implantation du plan de quartier

2.3. Principes du plan de quartier

2.3.1. Constructions

En fonction de la surface constructive totale qui s'élève à 13'451 m² et de l'indice d'utilisation du sol applicable, la surface brute de planchers utile pour l'ensemble des parcelles s'élève à 10'761 m² au minimum et à 16'141 m² au maximum, dont 6345 m² au minimum et 9518 m² au maximum pour les secteurs 1, 4 et 5 qui bénéficient de la possibilité immédiate de réaliser.

Ces droits à bâtir représentent un potentiel qui est estimé à environ 100 à 130 logements au total, dont environ 60 à 80 logements pour les secteurs 1, 4 et 5. Des fonctions complémentaires sont possibles, en particulier pour les rez-de-chaussée en relation avec la rue des Fahys.

L'implantation des nouvelles constructions est déterminée par les périmètres d'évolution des constructions parallèles à la rue des Fahys, ainsi que par les prescriptions relatives à l'orientation, aux niveaux d'assise et aux dimensions des bâtiments.

2.3.2. Aménagements extérieurs

Le plan de quartier détermine des principes et des prescriptions relatifs aux espaces publics et aux espaces communs (voir chapitre 3), ainsi qu'aux espaces privés.

L'aménagement des jardins et des abords des immeubles respectera le caractère et la structure du quartier. Les raccords de terrain seront assurés par des murs de soutènement ou des pans de rocher. Les

nouveaux murs formeront une unité architecturale et seront traités de manière à favoriser la flore et la faune.

Les espaces extérieurs et l'arborisation auront un caractère prédominant. Un indice d'espaces verts de 30 % doit être respecté, l'obligation de planter un arbre par 500 m² de terrain est prescrite, le choix des plantations assurera la transition avec l'environnement naturel au nord du quartier (forêt, rochers, talus avec broussailles).

Le défrichement minime de surface forestière nécessaire pour la réalisation de la desserte a d'ores et déjà été compensé. Les haies qui devraient être arrachées, ainsi que les arbres qui devraient être abattus, seront compensés dans le cadre des projets privés.

2.3.3. Accès et stationnement

L'accès au quartier pour les véhicules motorisés est assuré par la rue des Fahys et la nouvelle desserte du quartier. Dans la situation finale du développement du quartier, les accès directs depuis la rue des Fahys ne seront autorisés que pour les secteurs 2 et 5 en raison de la charge de trafic importante sur cette route cantonale.

Le besoin en places de stationnement correspondant aux futures constructions sera calculé conformément au droit cantonal et au règlement d'aménagement. Les places de stationnement privées seront aménagées dans des parkings enterrés dont l'emprise et la position des accès sont prévus par le plan. Un nombre suffisant de places de stationnement pour deux-roues y sera aménagé.

2.3.4. Environnement

Une étude sur la protection contre le bruit routier et ferroviaire a été réalisée par un bureau spécialisé et accompagne le dossier de PQ. Cette étude aboutit aux conclusions suivantes :

- Concernant le bruit ferroviaire, les valeurs limites d'immissions ne sont pas dépassées ;
- Concernant le bruit routier, les valeurs limites d'immissions ne sont pas dépassées pour les immeubles en deuxième et troisième rangée. Les dépassements constatés pour les façades sud des immeubles en première rangée seront évités par des mesures simples (retrait des bâtiments par rapport à la rue pris en compte par les périmètres d'évolution, orientation adéquate des locaux sensibles au bruit, création en façade sud de décrochements, revêtement phono-absorbant des dessous des dalles de balcons).

Le plan de quartier détermine également des prescriptions relatives à l'évacuation et la protection des eaux, au traitement des déchets et à la protection contre les rayonnements non-ionisants.

2.4. Faisabilité du plan de quartier

La faisabilité du PQ dépend des aspects suivants :

- La modification des limites parcellaires ;
- La réalisation des équipements ;
- L'aménagement des espaces publics et communautaires.

Hormis les procédures déjà évoquées, ces aspects ont également nécessité l'établissement d'une convention entre les propriétaires et la Ville de Neuchâtel.

Cette convention permet de régler les conditions de faisabilité du PQ relatives aux cessions et échanges de terrain, aux frais d'équipement, ainsi qu'à l'aménagement, l'usage et l'entretien des espaces publics et communautaires. Ces conditions sont présentées dans chacun des chapitres suivants y relatifs.

3. Espaces publics et communs

3.1. Desserte du quartier

La route de desserte du quartier est réaménagée sur la base des principes suivants :

- Limitation de la vitesse à 30 km/h ;
- Type et caractère des aménagements assurant la modération du trafic et de la vitesse ;
- Aménagement d'un trottoir à l'Est et au Nord ;
- Plantation d'arbres ;
- Aménagement de places de stationnement publiques ;
- Raccords des accès aux parcelles privées et à la forêt.

L'aménagement est indiqué sur le plan d'alignement (voir illustrations chapitre 4). La nouvelle desserte permet d'assurer les accès pour véhicules motorisés aux secteurs 1 et 4, ainsi que l'accès futur au secteur 3. Elle permet également de compléter les cheminements des piétons de l'ensemble du quartier et elle comprend les équipements techniques suivants : réseaux d'eau, eaux usées, eaux claires,

électricité, éclairage public, gaz, téléréseau, téléphone et télécommunications.

La desserte et les services qu'elle contient seront réalisés en deux étapes, selon le développement prévu du quartier :

- La première étape comprend la partie perpendiculaire à la rue des Fahys et sera planifiée en fonction de la réalisation des constructions du secteur 1 ;
- La seconde étape comprend la partie parallèle à la rue des Fahys et sera planifiée en fonction des nouvelles constructions des autres secteurs.

La réalisation de la desserte jusqu'au chemin des Liserons, telle que prévue par le plan d'alignement, n'est pas envisageable à court terme en raison de la situation des parcelles et en particulier de la position d'un bâtiment frappé d'alignement. Elle reste possible ultérieurement et permettra d'assurer l'accès à d'autres parcelles situées en dehors du périmètre du PQ, ainsi que la mise à sens unique de la desserte. Tant que la desserte sera en cul-de-sac, une possibilité de rebroussement devra exister et la circulation sera bien évidemment à double sens.

Les conditions relatives à la réalisation de la desserte du quartier respectent notamment les prescriptions cantonales et communales en matière d'équipement (articles 109 et suivants LCAT et articles 191 à 193 du règlement d'aménagement) et sont les suivantes :

- Les frais relatifs aux travaux de génie civil (chaussées, trottoirs, fouilles et murs nécessaires à la desserte) et des canalisations (eaux claires et usées) sont répartis à 100 % à charge du propriétaire du secteur 1 pour la 1^{ère} étape, à 50 % à la charge de la Ville et 50 % à la charge des propriétaires des secteurs 3, 4 et 5 au prorata des droits à bâtir pour la 2^{ème} étape ;
- Les frais relatifs aux travaux des réseaux d'eau, de gaz et d'électricité sont à la charge de la Ville, à l'exception des fouilles, des raccordements privés et des taxes y relatives ;
- L'entretien futur des surfaces du domaine public et des murs soutenant la desserte est à la charge de la Ville. Les murs de délimitation ou de soutènement en amont de la desserte restent propriété privée à charge d'entretien des propriétaires concernés.

3.2. Rue des Fahys

L'espace public le long de la rue des Fahys est réaménagé sur la base des principes suivants :

- Création d'un trottoir du côté nord de la rue ;
- Aménagement de traversées pour piétons ;
- Plantation d'arbres d'alignement sur le trottoir ;
- Aménagement de places de stationnement publiques ;
- Raccord de la desserte du quartier.

L'aménagement est indiqué à titre illustratif sur le plan d'alignement (voir illustrations chapitre 4). Il permet d'améliorer la qualité d'usage et la sécurité au profit tant des usagers du domaine public que des propriétaires des terrains adjacents.

Les conditions relatives à l'aménagement de la rue des Fahys sont les suivantes :

- Les travaux seront réalisés par la Ville de Neuchâtel ;
- L'entretien futur des surfaces du domaine public est à la charge de la Ville. Les murs de délimitation ou de soutènement restent propriété privée à charge d'entretien des propriétaires concernés.

3.3. Espace vert communautaire et chemins pour piétons

Un espace vert communautaire avec place de jeux est aménagé dans le secteur 1, accessible depuis le domaine public. Le détail des aménagements fera l'objet d'un projet à élaborer en coordination avec les services communaux, selon des critères de qualité ludique, éducative, sociale et de sécurité. Des chemins pour piétons sont également créés dans le secteur 1.

Les conditions relatives à l'aménagement des espaces communs sont les suivantes :

- L'aménagement de l'espace vert communautaire et des chemins pour piétons sera réalisé par le propriétaire concerné. Les surfaces y relatives restent propriété privée ;
- L'usage de l'espace vert communautaire et des chemins pour piétons sera public. En contrepartie, la Ville assurera l'entretien des surfaces, l'éclairage public des chemins et la conformité des équipements de jeux. Les arbres restent propriété privée à charge d'entretien du propriétaire concerné.

4. Plan d'alignement "Quartier des Fahys"

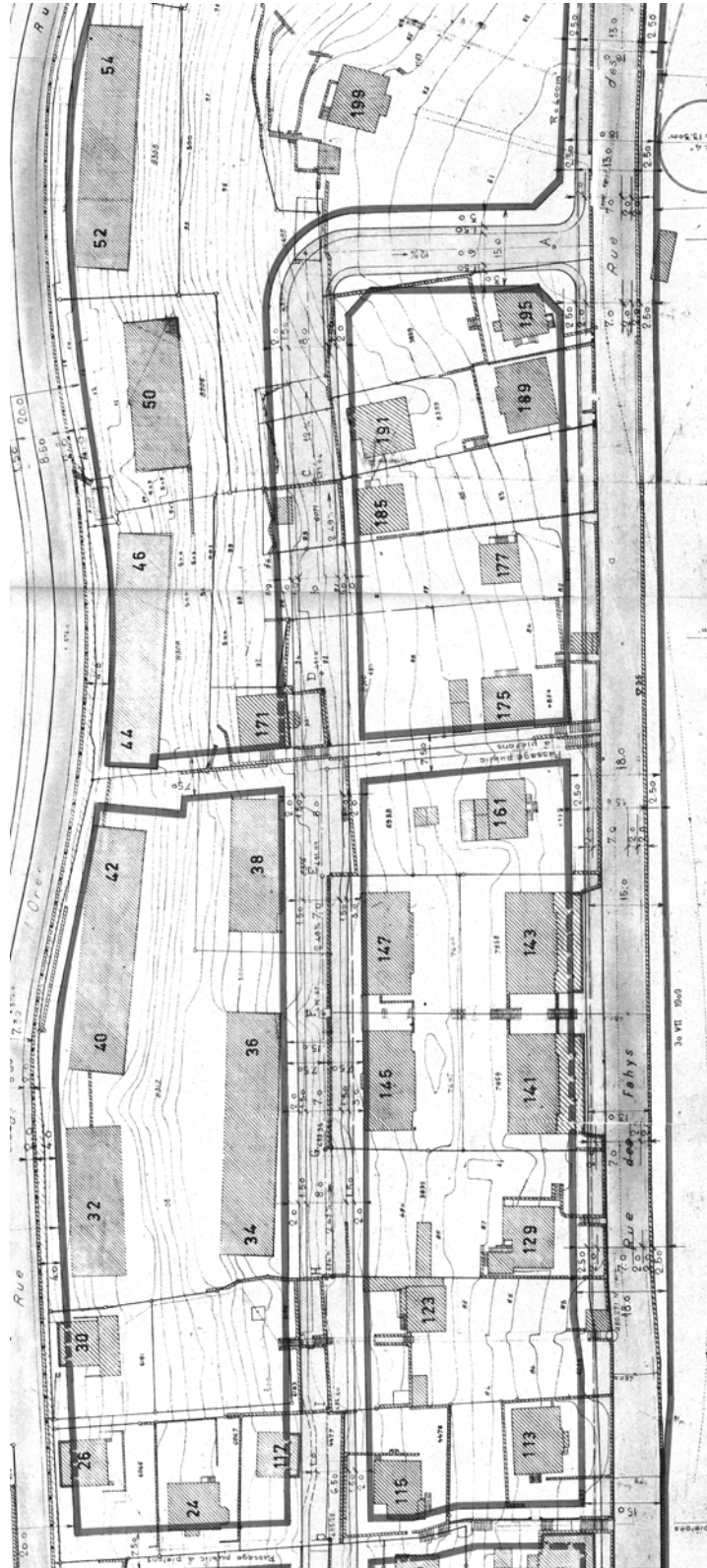


Illustration 6 : Plan d'alignement n° 85 du 17 mars 1970

4.1. Situation actuelle

Le plan d'alignement n° 85 "Quartier des Fahys" a été sanctionné par le Conseil d'Etat le 17 mars 1970. Il concerne le secteur compris entre la rue des Fahys et la rue de l'Orée, délimité à l'Ouest par le chemin des Liserons et à l'Est par le chemin des Cibleries.

Conformément aux articles 71 à 78 LCAT, ce plan a pour but de structurer l'environnement urbanisé et de réserver l'espace nécessaire à la construction de voies de communication publiques. Les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir.

Concernant en particulier la rue des Fahys, le plan prévoit la réservation d'un espace de 18 mètres de largeur. Il est probable que cet espace ne sera jamais utilisé en totalité par l'espace public. Ces alignements permettent toutefois d'assurer un retrait des bâtiments par rapport à la rue, ce qui est souhaitable par rapport aux nuisances sonores de celle-ci. Ils offrent également des possibilités intéressantes de réaménagement de l'espace public.

Concernant en particulier la future desserte du quartier, le plan prévoit la réservation d'un espace de 15 mètres de largeur entre le chemin des Liserons et un raccordement à la rue des Fahys, situé sur l'article n° 9167.

La réalisation partielle de la desserte dans sa partie est (périmètre du PQ "Les Fahys") s'avère nécessaire à la réalisation de nouvelles constructions selon le potentiel des terrains et les intentions de leurs propriétaires. Les bâtiments existants bénéficieront également de cette desserte, au niveau des accès pour véhicules, des places de stationnement publiques et des cheminements pour piétons.

En fonction de la situation foncière des terrains (même propriétaire des articles n° 9167 et 3829), et de la démolition prévue des constructions sur ces parcelles (Fahys 195 et 199), le raccordement de la desserte à la rue des Fahys est mal situé et ne permet pas une implantation rationnelle des constructions. Par ailleurs, l'espace réservé de 15 mètres entre les alignements est trop important par rapport à la fonction de la future desserte du quartier.

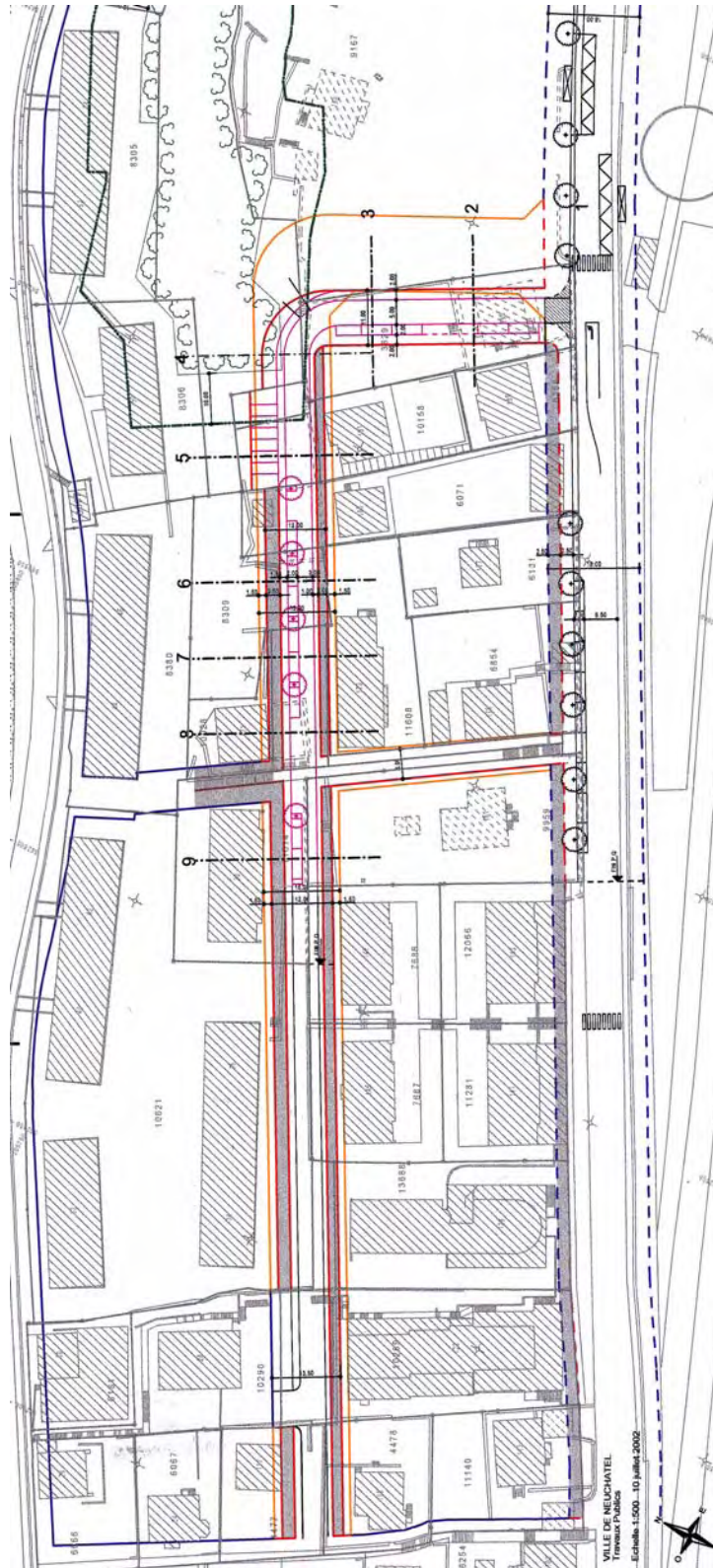


Illustration 7 : Plan d'alignement modifié

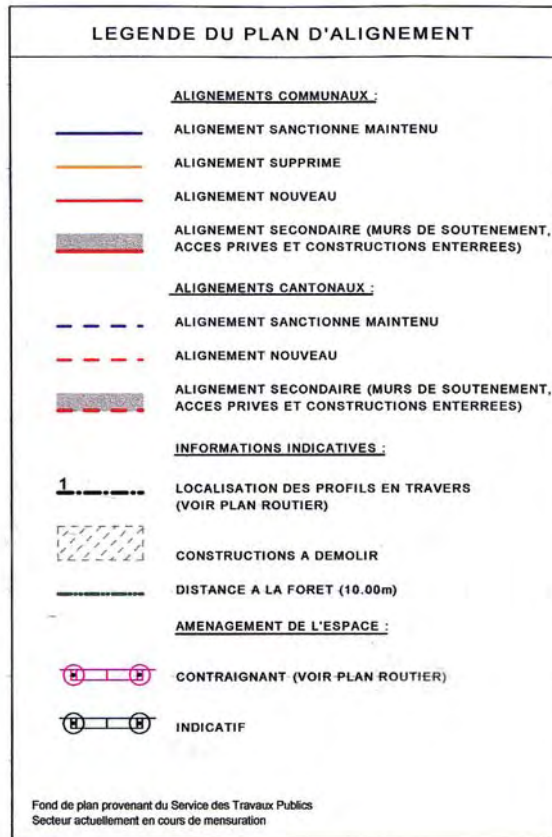
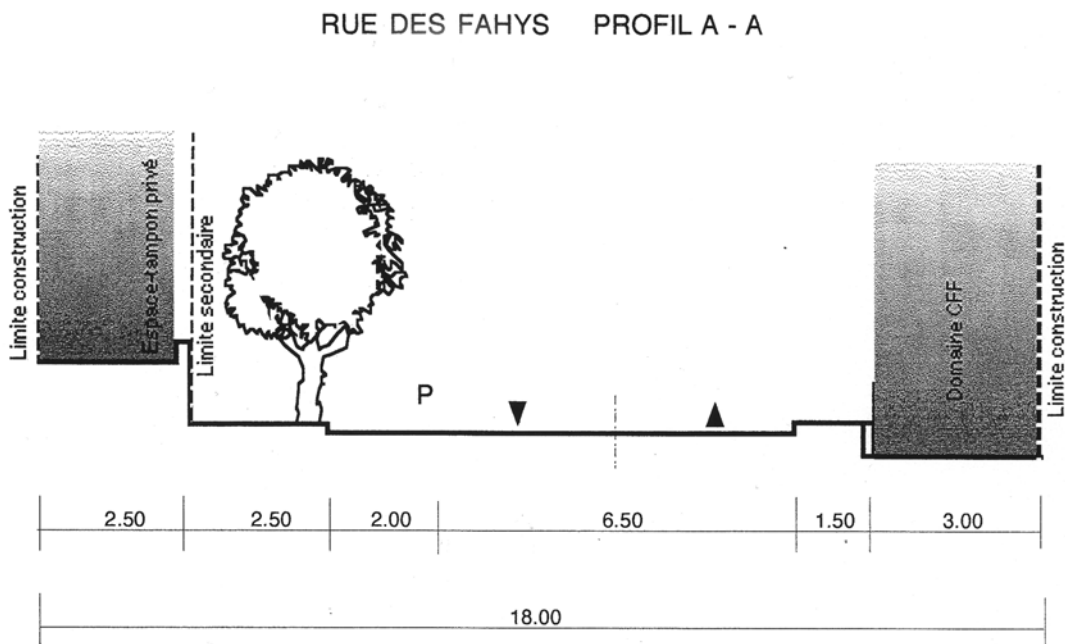
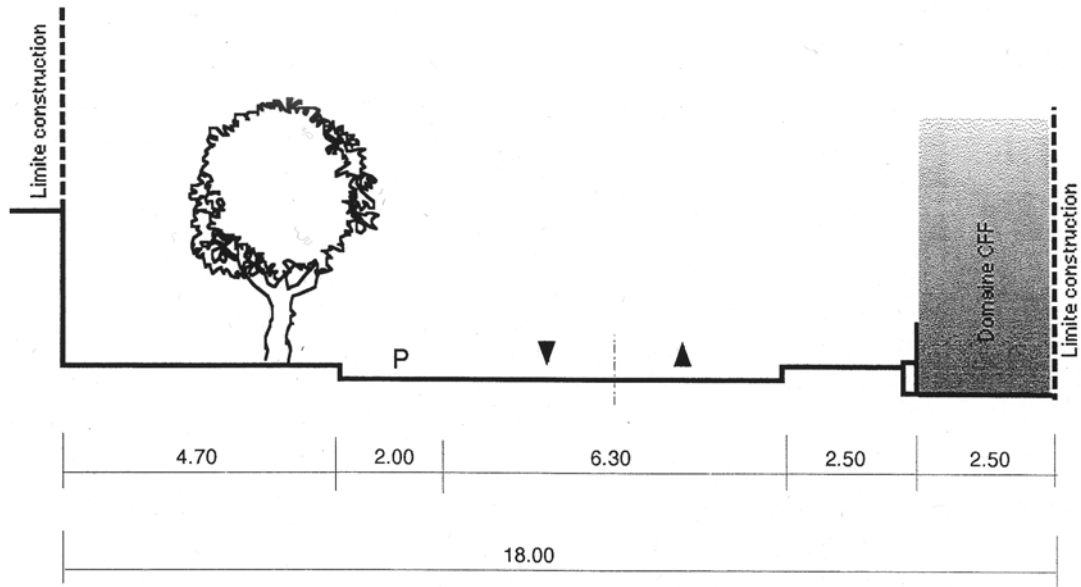


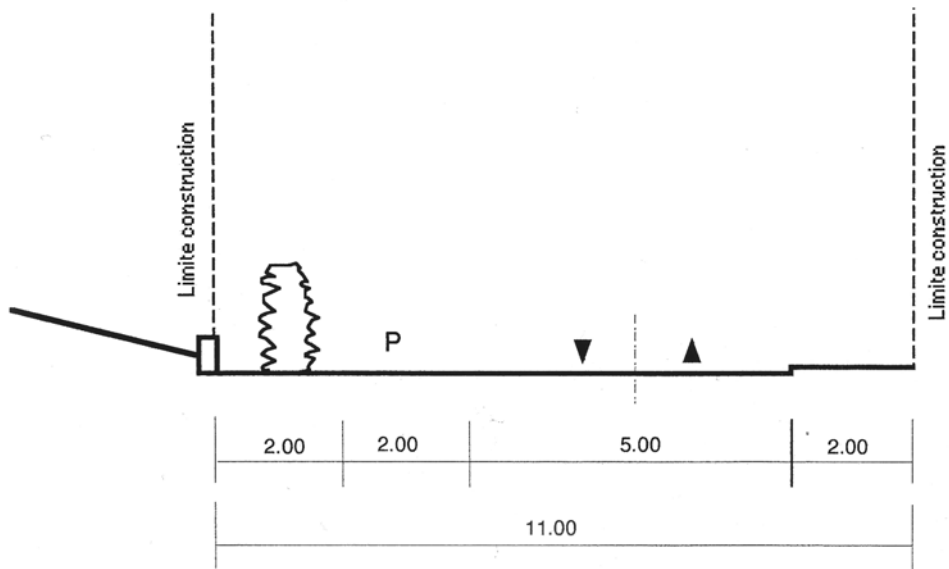
Illustration 7a : Légende du plan d'alignement



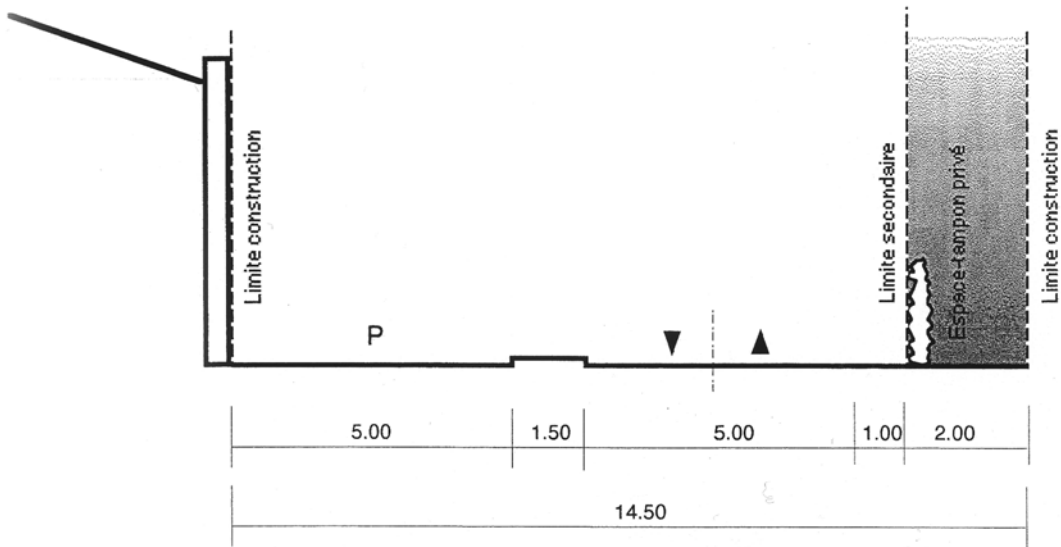
RUE DES FAHYS PROFIL B - B



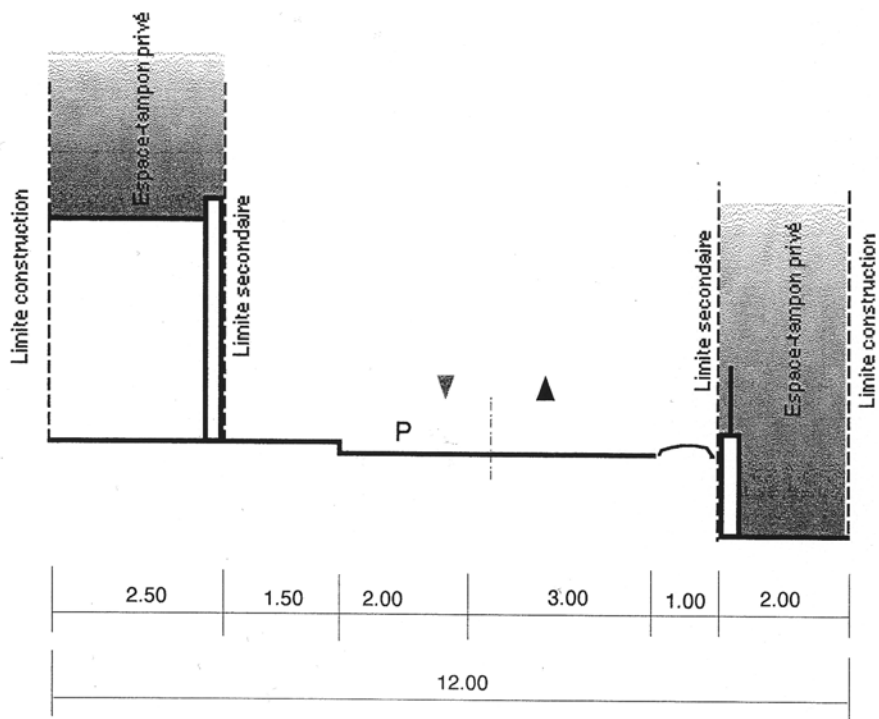
NOUVELLE DESSERTTE PROFIL C - C



NOUVELLE DESSERTE PROFIL D - D



NOUVELLE DESSERTE PROFIL E - E



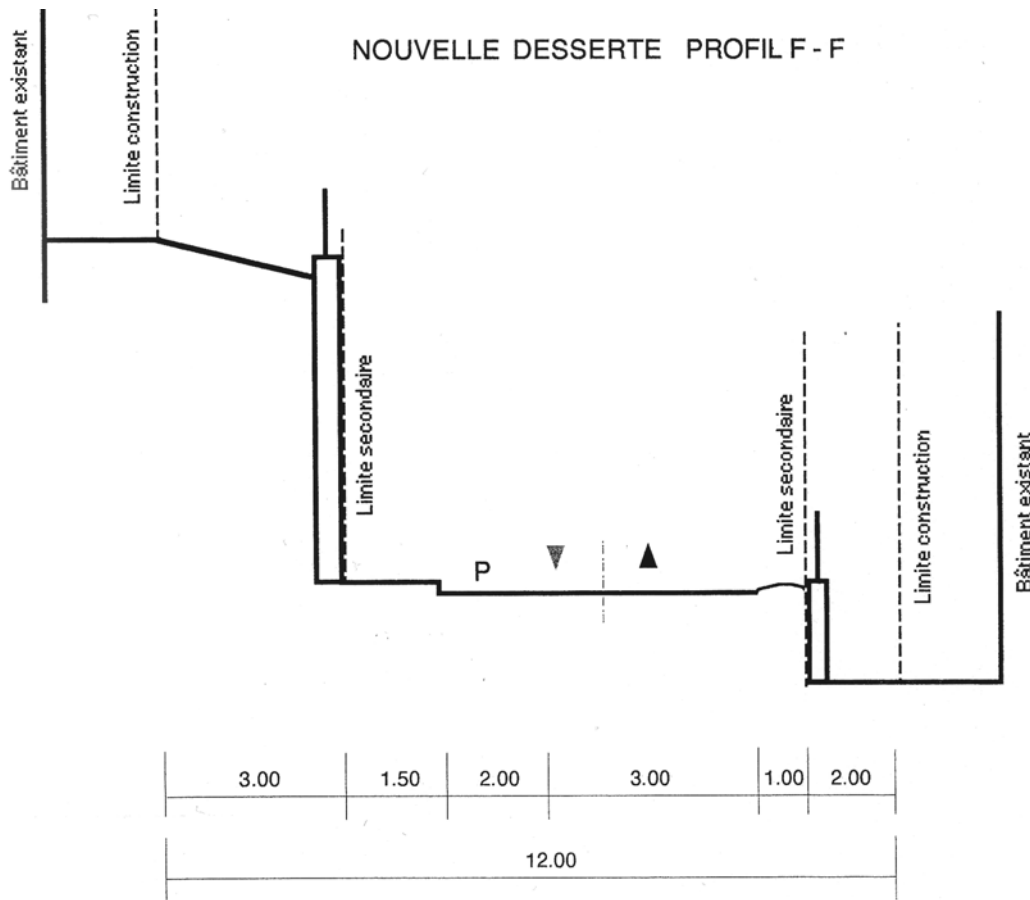


Illustration 8 : Coupes du plan d'alignement modifié

4.2. Modifications

Le plan d'alignement n° 85 "Quartier des Fahys" est modifié dans sa partie délimitée à l'Ouest par le chemin public au droit du bâtiment Fahys 103 et à l'Est par le chemin public au droit du pont du Mail.

Les douze parcelles privées situées dans le périmètre du PQ sont concernées (voir chapitre 5), ainsi que les articles 4478, 4477, 10289, 13688, 7687, 7686, 10290, 10621 et 11614 (Fahys 115, 117, 123, 129, 145 et 147, Orée 28, 34, 36 et 38).

Les objectifs généraux de la modification du plan d'alignement sont les suivants :

- Réserver un espace suffisant pour répondre aux impératifs du trafic motorisé et du stationnement tout en assurant la sécurité des usagers les plus vulnérables ;
- Améliorer l'accessibilité des bâtiments existants et futurs ;

- Souligner le caractère spécifique des rues, et donc adapter l'espace réservé par les alignements à la fonction de la rue : avenue urbaine (rue des Fahys) ou rue de quartier (desserte) ;
- Respecter la morphologie existante ainsi que le mode de relation à l'espace public, en permettant la construction ou la reconstitution d'éléments caractéristiques tels que murs de soutènement, murets et escaliers ;
- Prendre en compte les bâtiments existants et les droits à bâtir des propriétaires, dans la mesure où ils ne sont pas en contradiction avec l'intérêt public ou avec les objectifs du PQ.

Les principes de la modification du plan d'alignement sont les suivants :

- Déplacement du raccordement de la route de desserte à la rue des Fahys d'environ 15 mètres plus à l'Ouest, sur l'article n° 3829 ;
- Limitation de l'espace entre alignements de la desserte à 12 mètres à la place de 15 mètres ;
- Création d'un alignement secondaire réservé aux murs et constructions de minime importance ou enterrées de part et d'autre de la desserte et au nord de la rue des Fahys.

Ces modifications permettent une implantation des nouvelles constructions et un aménagement des espaces publics de manière cohérente et rationnelle. Elles apportent une amélioration de la situation aux propriétaires concernés en diminuant les surfaces comprises entre les alignements.

Concernant les propriétaires des articles n° 8358 et 10158 le rapprochement de la desserte en contiguïté de leur parcelle est compensée par une augmentation de la surface de celle-ci.

Le plan d'alignement modifié indique l'aménagement de la rue des Fahys à titre illustratif. Complété par l'avant-projet en plan et en profils, il fait office de plan routier pour l'aménagement de la desserte dans le périmètre du PQ.

Le projet établi en plan et en coupes a permis de vérifier et de préciser :

- Les niveaux et les pentes de la desserte, en relation avec le terrain naturel, les accès aux bâtiments existants et les niveaux d'assise déterminés pour les nouveaux bâtiments ;
- La position et la hauteur des murs de soutènement en amont et en aval de la desserte, ainsi qu'au nord de la rue des Fahys ;
- La largeur des chaussées et des trottoirs, ainsi que les dimensions des surfaces destinées au stationnement public.

5. Limites parcellaires

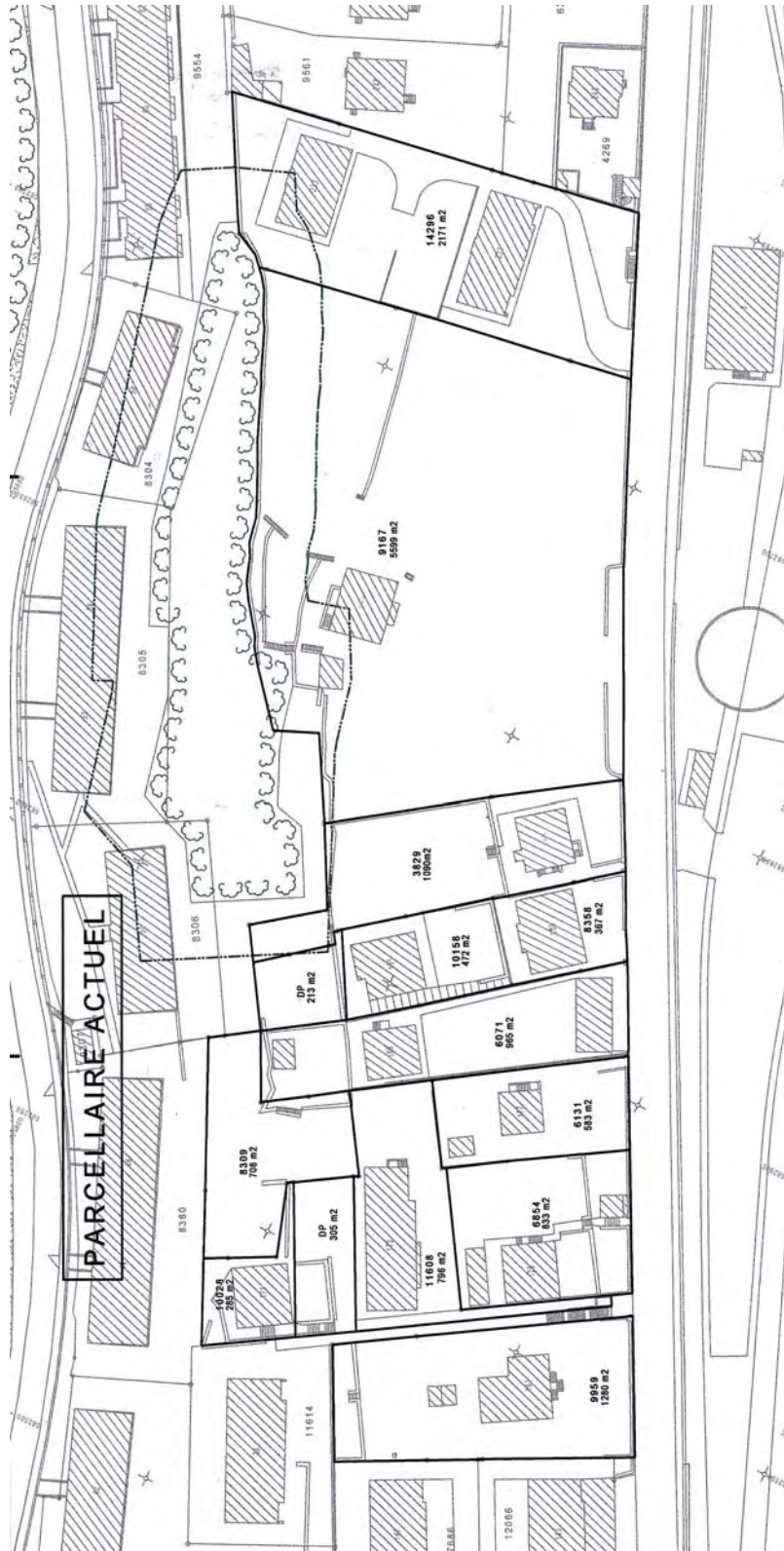


Illustration 9 : Plan de l'état parcellaire existant

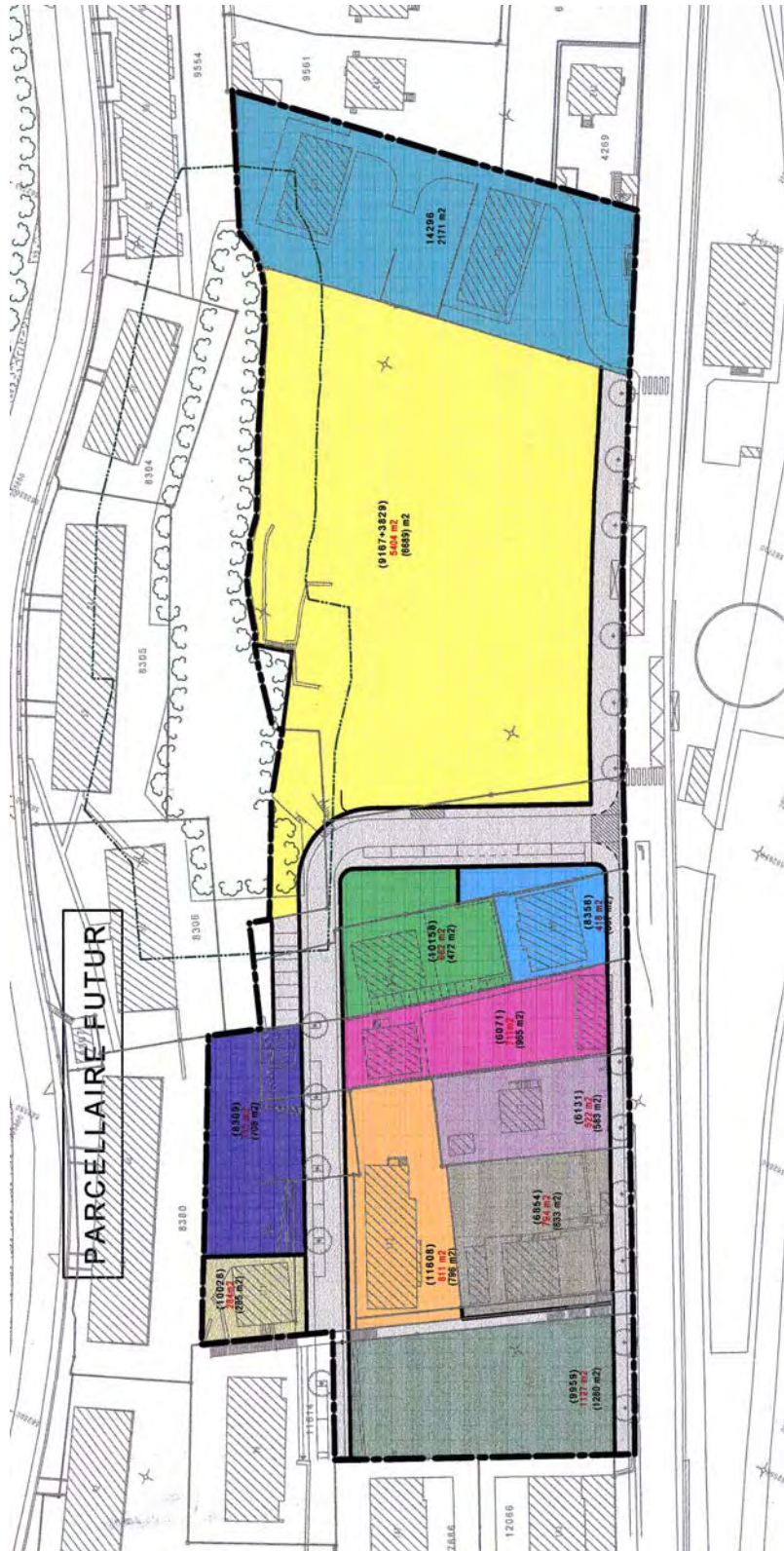


Illustration 10 : Plan de l'état parcellaire futur

5.1. Situation actuelle

Le périmètre du PQ comprend :

- 12 parcelles privées (surface totale 15'149 m²) ;
- Une partie de l'article n° 9554, propriété de la Ville de Neuchâtel (surface 288 m²) ;
- Deux parcelles cadastrées en domaine public (surface 305 m² et 213 m²).

Les deux articles cadastrés en domaine public sont inconstructibles et frappés par le plan d'alignement en vigueur. Ils ont été acquis dans les années 1970 par la Ville en prévision de la réalisation de la desserte prévue.

L'article n° 9554 est composé d'une partie au bord de la rue de l'Orée occupée par les bâtiments d'habitation Orée 58, 60 et 62, et d'une partie en contrebas inconstructible en raison de sa situation en nature de forêt et de la topographie du terrain. Une partie de cette parcelle est incluse dans le périmètre du PQ en raison de la position prévue de la desserte du quartier.

La réalisation de la desserte du quartier, ainsi que l'aménagement de la rue des Fahys nécessitent une modification des limites parcellaires, de sorte à ce que les chaussées, les trottoirs et les places de stationnement se situent sur domaine public.

D'autres modifications ou divisions parcellaires seront possibles ultérieurement à l'intérieur des secteurs, en fonction des projets de construction.

5.2. Modifications

La réalisation de la desserte du quartier nécessite la cession de 912 m² de terrain au domaine public. Seules les surfaces strictement nécessaires sont cédées. Toutes les surfaces sont situées dans l'emprise des alignements routiers. 8 parcelles privées, ainsi que l'article n° 9554, sont concernés.

L'aménagement de la rue des Fahys nécessite la cession de 786 m² de terrain au domaine public. Toutes les surfaces sont situées dans l'emprise des alignements routiers. 6 parcelles privées sont concernées.

D'autre part, la configuration générale des terrains implique des échanges de surfaces d'une parcelle à l'autre pour assurer une délimitation rationnelle des parcelles.

De sorte à ne pas préteriter la valeur économique des terrains et à respecter une égalité de traitement entre les propriétaires, le PQ prévoit un regroupement des constructions, conformément aux articles 68 et 80 LCAT.

Le degré d'utilisation des terrains (taux d'occupation et indice d'utilisation du sol) est calculé pour l'ensemble du périmètre du PQ indépendamment du découpage parcellaire. La surface constructible est répartie entre les propriétaires en fonction des surfaces initiales des parcelles.

L'article n° 9554 cède 166 m² dans l'opération, sans conséquence sur les droits à bâtir de cette parcelle, la surface concernée n'étant pas prise en compte dans le calcul de la surface constructive du PQ.

Les conditions relatives aux cessions et échanges de terrain sont les suivantes :

- Considérant les surfaces minimales des terrains, leur situation frappée par le plan d'alignement, l'amélioration de la qualité d'usage et de sécurité des espaces publics et la répartition des coûts de réalisation, les cessions de terrains sont effectuées à titre gratuit ;
- Le propriétaire de l'article n° 6071 est l'objet d'une exception en raison de sa situation particulière. Une compensation de la surface de terrain cédée, située en dehors de l'emprise de la desserte (env. 95 m²), est prévue et intégrée au coût de réalisation de la 2^{ème} étape de la desserte.

Le tableau suivant indique l'ensemble des modifications des limites parcellaires, ainsi que les surfaces approximatives. Le plan de mutation à établir fera foi et déterminera les surfaces exactes.

Article	Surfaces initiales [m2]	Surfaces finales [m2]	Création desserte du quartier [m2]	Aménag. des rue Fahys [m2]	Echanges entre parcelles [m2]
Secteur 1					
9167	5599	5404	- 10	- 419	+ 234
3829	1090	0	- 705		- 385
Secteur 2					
14296	2171	2171			
Secteur 3					
8358	367	418		- 57	+ 108
10158	472	662	+ 8		+ 182
6071	965	711	- 97	- 62	- 95
6131	583	522		- 61	
6854	833	794		- 94	+ 55
11608	796	811	+ 42		- 27
Secteur 4					
8309	708	713	- 91		+ 96
10028	285	284	+ 28		- 29
Secteur 5					
9959	1280	1127	- 60	- 93	
Ville					
9554 (partiel)	288	122	- 27		- 139
Domaine public					
DP	305 + 213	2216	+ 912	+ 786	
TOTAL	15955	15955	0	0	0

Illustration 11 : Tableau des parcelles et surfaces

6. Déroulement et procédure

6.1. Déroulement des études

L'étude du plan de quartier a débuté suite à l'établissement d'un avant-projet pour la réalisation de trois bâtiments d'habitation par le propriétaire des articles 9167 et 3829 et son architecte, et après attribution du mandat à un bureau d'aménagistes.

Les propriétaires concernés ont été associés dès le début de l'étude pour connaître leurs intentions, puis par la suite pour présenter les résultats intermédiaires et mettre au point les documents.

L'étude a été menée en étroite collaboration avec les services communaux concernés : urbanisme, travaux publics, domaines et service juridique notamment.

L'avant-projet a fait l'objet d'une consultation auprès des services cantonaux et d'un préavis de synthèse du Service de l'aménagement du territoire. A cette occasion, la coordination des procédures et la nécessité d'une convention concernant les conditions de faisabilité du PQ ont été précisées.

6.2. Procédures

La procédure d'adoption du plan de quartier est définie par les articles 102 à 108 LCAT révisés au 1^{er} janvier 2006, c'est-à-dire :

- Acceptation sur le principe du Conseil communal ;
- Préavis du Département de la gestion du territoire ;
- Adoption du Conseil communal ;
- Mise à l'enquête publique ;
- Approbation et sanction du Conseil d'Etat.

La procédure d'adoption du plan d'alignement est définie par les articles 89 à 96 LCAT révisés au 1^{er} janvier 2006, c'est-à-dire:

- Signature du Conseil communal ;
- Préavis du Département de la gestion du territoire ;
- Adoption du Conseil général ;
- Mise à l'enquête publique ;
- Approbation et sanction du Conseil d'Etat.

La procédure de modification des limites parcellaires est définie par l'article 31 LCAT. Concernant les parcelles privées, hormis les articles 9167 et 3829, il s'agit d'une rectification de limites ne dépassant pas 300 m² de terrain cédé par parcelle, au sens des articles 31c à 31g LCAT. Le plan de mutation doit faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. Les nouvelles limites et surfaces seront inscrites au registre foncier.

Concernant le domaine privé communal et le domaine public, l'article 52 de la loi sur les communes exige l'approbation du Conseil général et du Conseil d'Etat pour toute promesse de transaction immobilière conclue par le Conseil communal.

Les trois mises à l'enquête auront lieu simultanément. En résumé les trois procédures sont coordonnées de la manière suivante :

Plan de quartier	Plan d'alignement	Plan de mutation
Acceptation du CC	Signature du CC	
Préavis du DGT	Préavis du DGT	
Adoption du CC		
	Adoption du CG	Approbation du CG
Mise à l'enquête publique		
Approbation du CE	Approbation du CE	Approbation du CE
Sanction du CE	Sanction du CE	

Illustration 12 : Coordination des procédures

6.3. Consultation

Le dossier du PQ sous la forme de projet a été présenté à la Commission d'urbanisme. Les remarques ont porté sur le traitement du front de la rue des Fahys, sur les bâtiments existants maintenus à moyen terme, ainsi que sur l'aménagement de la desserte et de l'espace vert communautaire. Le dossier a été adapté en prenant en compte ces remarques. Les futurs projets soumis à permis de construire, comprenant le détail des aménagements, feront l'objet de présentations ultérieures à la Commission d'urbanisme.

Le présent rapport et le dossier de modification du plan d'alignement ont été présentés à la Commission du plan d'alignement.

7. Aspects financiers

La première étape de réalisation des travaux est prévue dès 2007 en fonction du développement du premier projet de construction privé. Concernant les espaces publics, elle comprend :

- La 1^{ère} partie de la desserte (génie civil y compris évacuation des eaux), coûts à 100% à la charge du propriétaire concerné ;
- L'équipement technique y relatif (réseau électrique, éclairage public et conduites d'eau et de gaz), coûts à la charge de la Ville dont à déduire les taxes de raccordement ;
- Le réaménagement de la rue des Fahys (création d'un trottoir nord et d'un alignement d'arbres).

Les coûts des aménagements routiers à assumer par la Ville sont à la charge des Travaux publics, conformément aux règles relatives à l'application des plans d'alignement. Le financement pour la 1^{ère} étape est prévu dans le cadre du crédit d'investissement "Programme d'interventions sur le domaine public", soumis ce printemps à votre Autorité.

Les coûts des infrastructures techniques à assumer par la Ville sont à la charge des Services industriels, en tant qu'équipement public. Le financement pour la 1^{ère} étape a fait l'objet d'un crédit de 120'000 francs débloqué le 6 février 2006 par notre Autorité, en application de l'article 153 du règlement général.

La seconde étape de réalisation des travaux, comprenant le solde de la desserte, n'est pour l'instant pas planifiée, car dépendant des intentions et projets des propriétaires concernés. Elle n'est en principe pas prévue avant la prochaine planification financière.

8. Conclusion

La présente modification du plan d'alignement n° 85 "Quartier des Fahys", ainsi que celle des limites de l'article n° 9554 du cadastre de Neuchâtel et du domaine public, sont le résultat d'un projet élaboré de manière coordonnée dans le cadre des études du plan de quartier "Les Fahys" et en conformité avec les prescriptions du plan d'aménagement communal.

Les études ont été menées en associant les services communaux concernés et les propriétaires, en prenant en comptes les étapes de réalisation nécessaires en fonction des besoins et des moyens, et en aboutissant à un équilibre entre les intérêts publics et privés en jeu.

Ces modifications permettent la réalisation de la desserte du quartier et l'aménagement d'une partie de la rue des Fahys de manière cohérente et qualitative. Elles permettent ainsi le développement de projets privés pour la construction de logements à court et à plus long terme.

C'est dans cet esprit que nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 15 février 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant la modification du plan d'alignement n° 85 "Quartier des Fahys", ainsi que la modification des limites de l'article n° 9554 du cadastre de Neuchâtel et du domaine public

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t é :

Article premier. – Le plan d'alignement n° 85 "Quartier des Fahys", sanctionné par le Conseil d'Etat le 17 mars 1970, est modifié selon les plans annexés au présent arrêté. Il vaut plan routier concernant la nouvelle desserte.

Art. 2. – La modification du plan d'alignement, préavisée par le Département de la gestion du territoire, est soumise au référendum facultatif.

Elle entre en vigueur après mise à l'enquête publique, approbation et sanction par le Conseil d'Etat à la date de publication de cette dernière dans la feuille officielle cantonale.


Art. 3. – La modification des limites de l'article n° 9554 du cadastre de Neuchâtel, propriété de la Ville de Neuchâtel, ainsi que du domaine public, est ordonnée selon le plan annexé au présent arrêté.

Art. 4. – La modification des limites est soumise au référendum facultatif.













Elle est effective après mise à l'enquête publique du plan de mutation, approbation du Conseil d'Etat et inscription au Registre foncier.

Art. 5. – Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

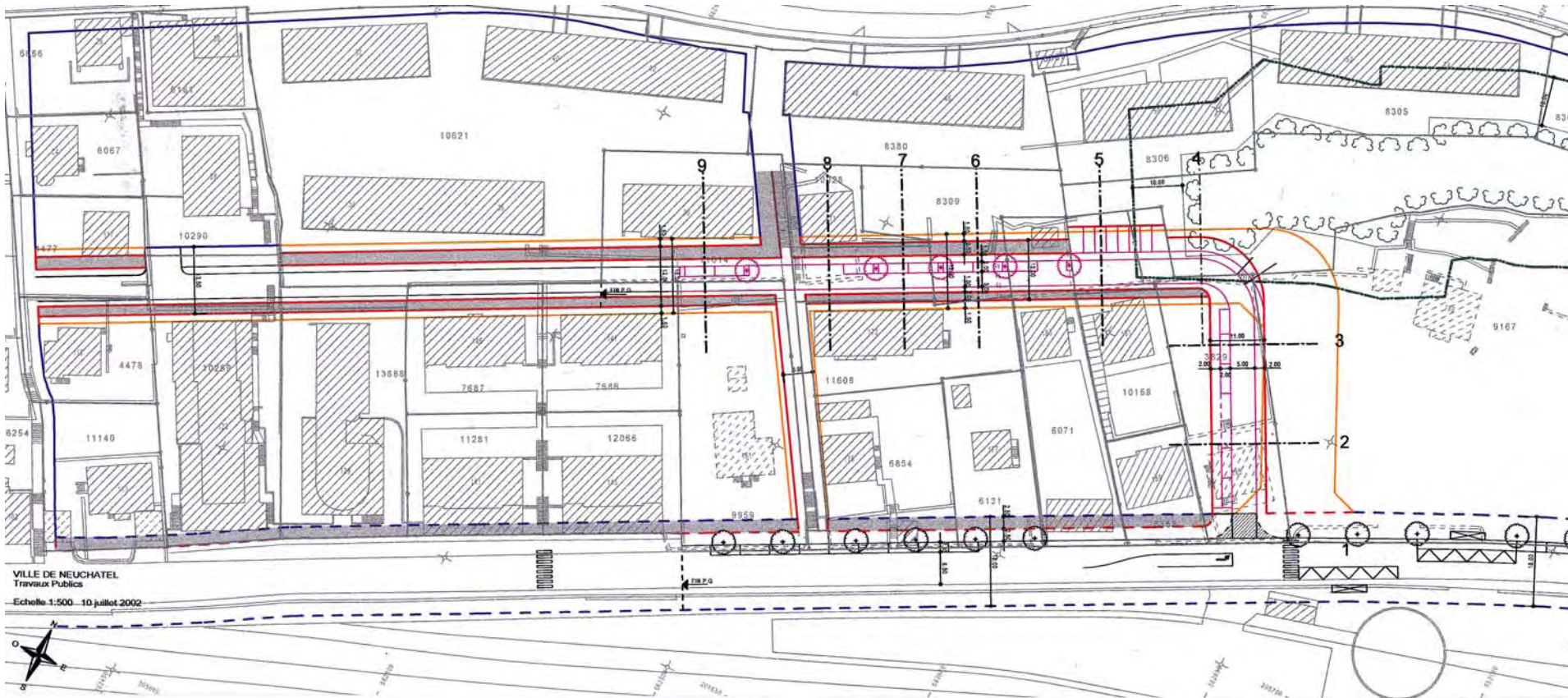
Annexe 1 : Modification du plan d'alignement n° 85 "Quartier des Fahys"

 <p>VILLE DE NEUCHÂTEL TRAVAUX PUBLICS</p>	
<p>Modification du plan d'alignement n° 85 Quartier des Fahys ECHELLE 1 : 1000</p> <p><small>Ce plan modifie localement le plan d'alignement n° 85 sanctionné par le Conseil d'Etat le 17 mars 1970</small></p> <p>ALIGNEMENTS CANTONAUX</p>	
<p>Auteur du plan Service des ponts et chaussées Le chef de service</p> <p>Neuchâtel, le</p>	<p>Signature Le conseiller d'Etat chef du Département de la gestion du territoire</p> <p>Neuchâtel, le</p>
<p>Mise à l'enquête publique du.....du.....</p> <p>Le conseiller d'Etat chef du Département de la gestion du territoire</p> <p>Neuchâtel, le</p>	<p>Approbation Par arrêté de ce jour</p> <p>Au nom du Conseil d'Etat Le président Le chancelier</p> <p>Neuchâtel, le</p>
<p>Sanction par arrêté de ce jour</p> <p>Au nom du Conseil d'Etat Le président</p> <p>Neuchâtel, le.....</p> <p>Le chancelier</p>	

ALIGNEMENTS COMMUNAUX	
<p>Auteur du plan ATELIER NORTH & ROBYR SOGUEL AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME 2024 St-Aubin-Sauges/2000 Neuchâtel</p> <p>Date :</p>	<p>Signature Au nom du Conseil communal Le président Le chancelier</p> <p>.....</p> <p>Date :</p>
<p>Préavis Le conseiller d'Etat chef du Département de la gestion du territoire</p> <p>Neuchâtel, le</p>	<p>Adoption Par arrêté de ce jour</p> <p>Au nom du Conseil général Le/La président/e Le/La secrétaire</p> <p>Date :</p>
<p>Mise à l'enquête publique du.....du.....</p> <p>Au nom du Conseil communal Le président Le chancelier</p> <p>.....</p>	<p>Approbation Par arrêté de ce jour</p> <p>Au nom du Conseil d'Etat Le président Le chancelier</p> <p>Neuchâtel, le</p>
<p>Sanction par arrêté de ce jour</p> <p>Au nom du Conseil d'Etat Le président</p> <p>Neuchâtel, le.....</p> <p>Le chancelier</p>	

LEGENDE DU PLAN D'ALIGNEMENT	
<u>ALIGNEMENTS COMMUNAUX :</u>	
	ALIGNEMENT SANCTIONNE MAINTENU
	ALIGNEMENT SUPPRIME
	ALIGNEMENT NOUVEAU
	ALIGNEMENT SECONDAIRE (MURS DE SOUTÈNEMENT, ACCES PRIVÉS ET CONSTRUCTIONS ENTERRÈES)
<u>ALIGNEMENTS CANTONAUX :</u>	
	ALIGNEMENT SANCTIONNE MAINTENU
	ALIGNEMENT NOUVEAU
	ALIGNEMENT SECONDAIRE (MURS DE SOUTÈNEMENT, ACCES PRIVÉS ET CONSTRUCTIONS ENTERRÈES)
<u>INFORMATIONS INDICATIVES :</u>	
	1 LOCALISATION DES PROFILS EN TRAVERS (VOIR PLAN ROUTIER)
	CONSTRUCTIONS A DEMOLIR
	DISTANCE A LA FORET (10.00m)
<u>AMENAGEMENT DE L'ESPACE :</u>	
	CONTRAIGNANT (VOIR PLAN ROUTIER)
	INDICATIF
Fond de plan provenant du Service des Travaux Publics Secteur actuellement en cours de mensuration	

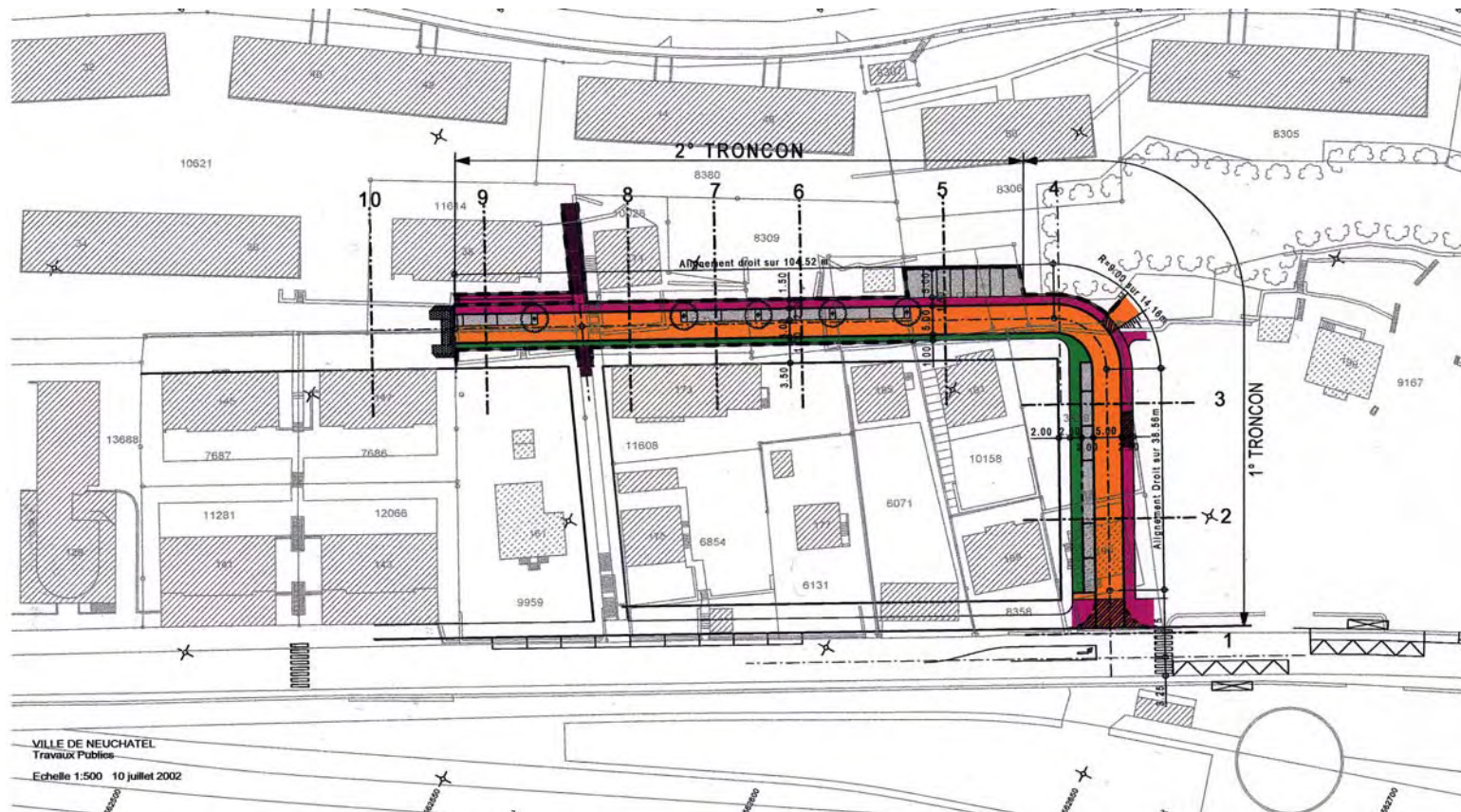
PROJET



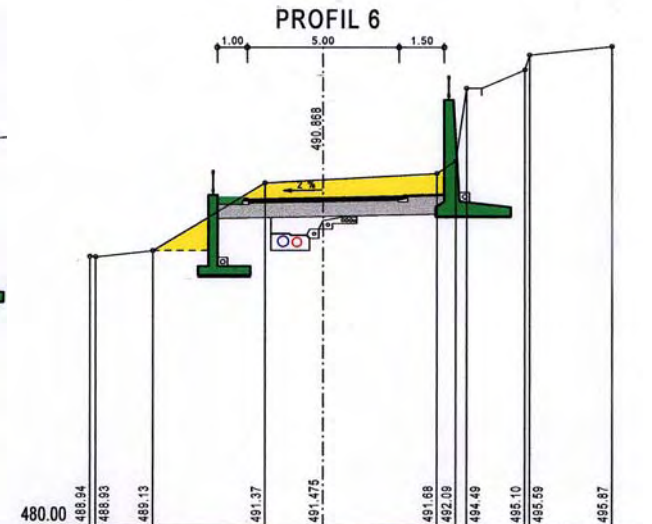
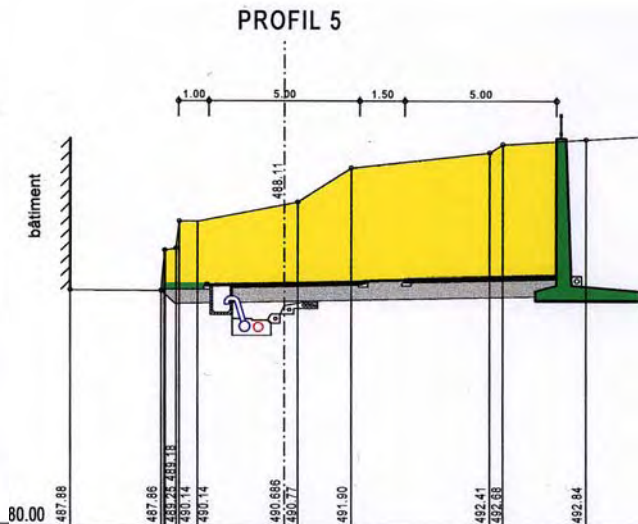
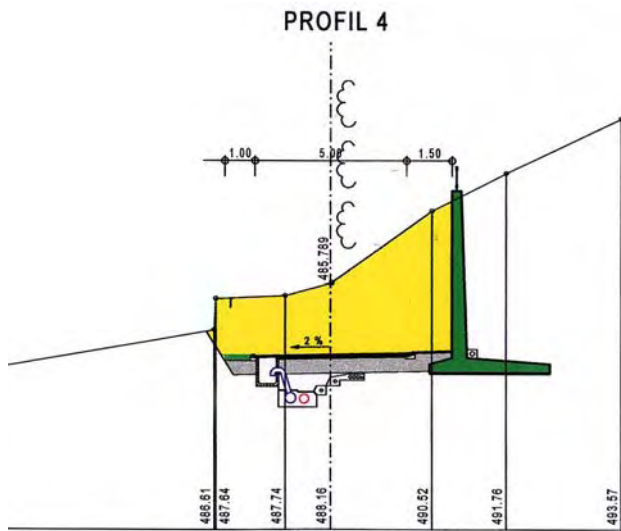
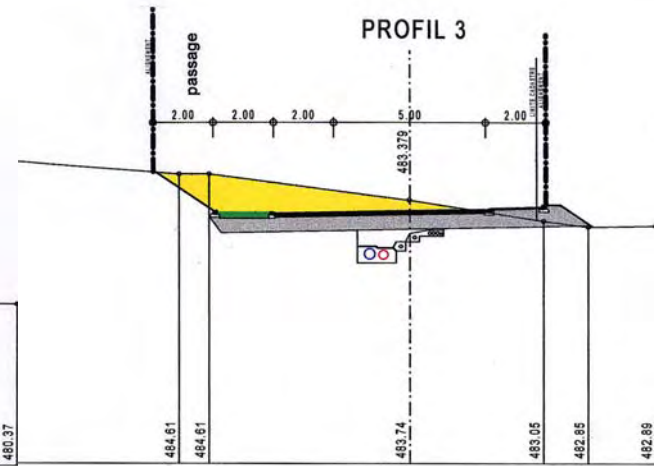
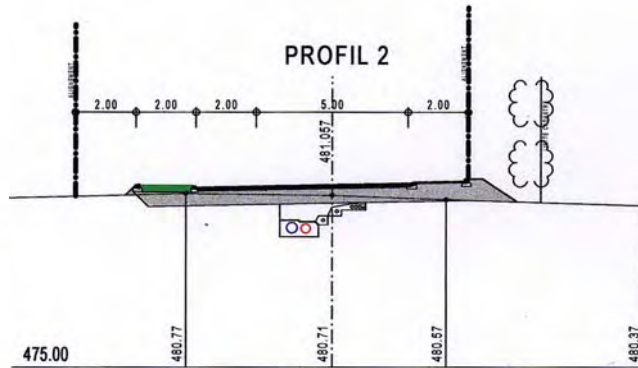
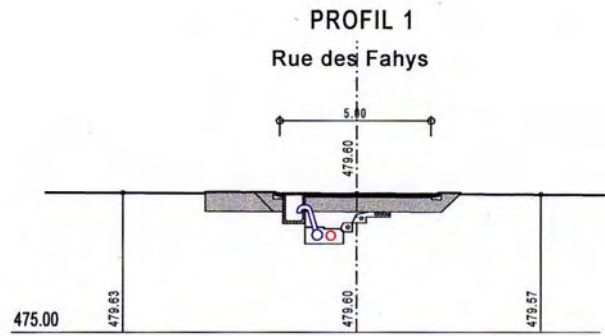
Annexe 2 : Avant-projet de la desserte : plan et profils

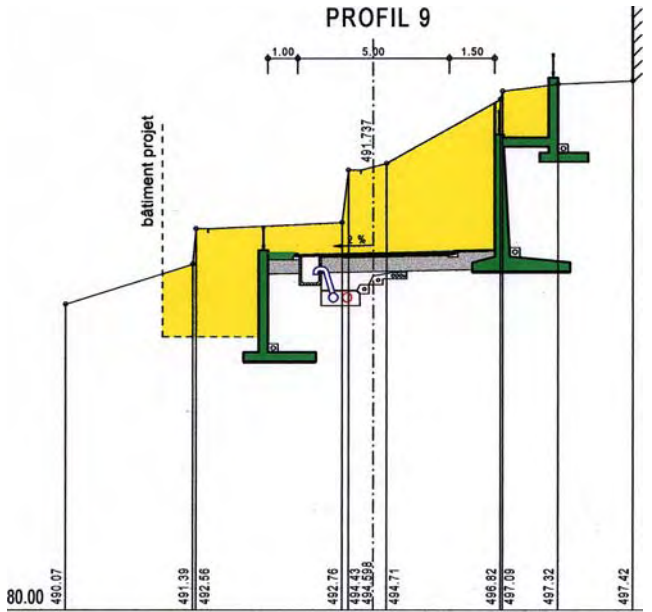
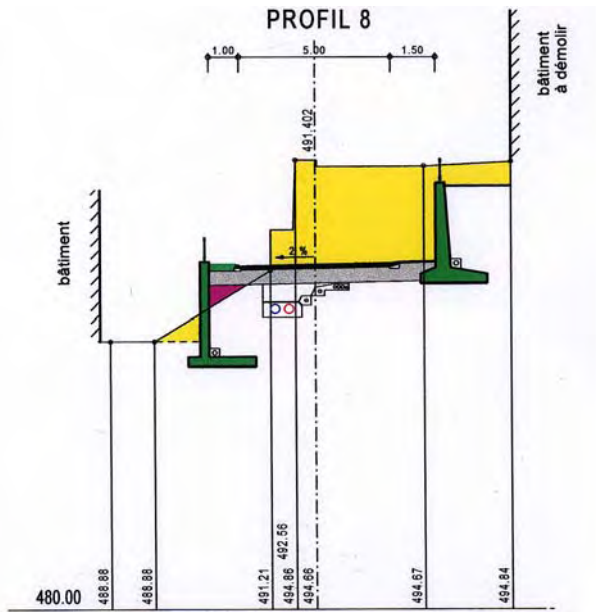
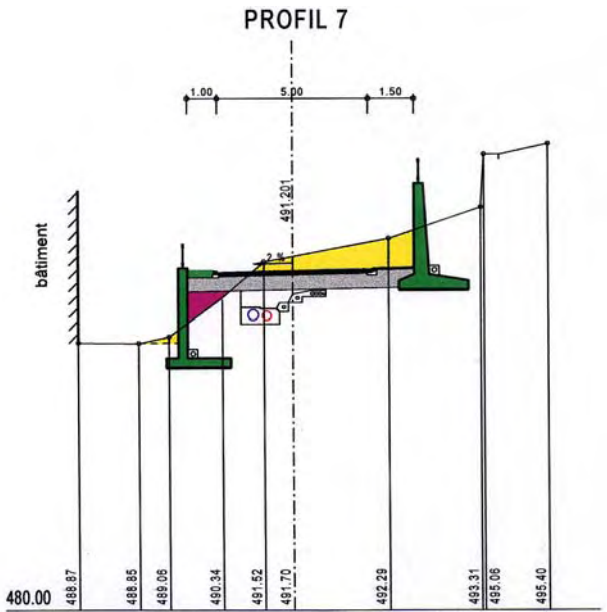
Fond de plan provenant du Service des Travaux Publics
Secteur actuellement en cours de mensuration

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------|
|  | CHAUSSEE PROJET |  | TROTTOIRS PROJET |
|  | ESPACE PIETONS FRANCHISSABLE PROJET |  | ESPACE PLANTE PROJET |
|  | PLACES DE PARC PROJET |  | MURS SOUTÈNEMENT PROJET |
| | |  | GABIONS |




VILLE DE NEUCHÂTEL
Travaux Publics
Echelle 1:500 10 juillet 2002








Annexe 3 : Plan des rectifications de limites et du futur parcellaire

 VILLE DE NEUCHÂTEL / SECTION DE L'URBANISME SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN													
<table border="1"> <tr> <td>DATE</td> <td>DESS.</td> <td>VISA</td> </tr> <tr> <td>18.01.2006</td> <td>G.G.</td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		DATE	DESS.	VISA	18.01.2006	G.G.							
DATE	DESS.	VISA											
18.01.2006	G.G.												
PLAN DE QUARTIER LES FAHYS													
<table border="1"> <tr> <td>ECH. 1 : 1000</td> </tr> <tr> <td>N° 08 12 04</td> </tr> </table>		ECH. 1 : 1000	N° 08 12 04										
ECH. 1 : 1000													
N° 08 12 04													
Auteur du plan ATELIER NORTH & ROBYR SOGUEL AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME 2024 St-Aubin-Sauges/2000 Neuchâtel Date :	Acceptation sur le principe Au nom du Conseil communal Le président Le chancelier Date :												
Préavis Le conseiller d'Etat chef du Département de la gestion du territoire Neuchâtel, le	Adoption Par arrêté de ce jour Au nom du Conseil général Le/La président/e Le/La secrétaire Date :												
Mise à l'enquête publique du au Au nom du Conseil communal Le président Le chancelier 	Approbation Par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le président Le chancelier Neuchâtel, le												
Sanction par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le président 	Neuchâtel, le Le chancelier 												

DECOUPAGE PARCELLAIRE			
EXISTANT		PROJETE	
PARCELLE	SURFACE	PARCELLE	SURFACE
9959	1280	(9959)	1127
10028	285	(10028)	284
11608	796	(11608)	811
6854	833	(6854)	794
6131	583	(6131)	522
8309	708	(8309)	713
6071	965	(6071)	711
8358	367	(8358)	418
10158	472	(10158)	662
DP	305		
9554	288	(9554)	122
3829	6689	(3829)	5404
9167		(9167)	
14296	2171	14296	2171
DP	213	DP (ROUTE)	2216
TOTAL : 15955 m2		TOTAL : 15955 m2	

LES COULEURS CORRESPONDENT AUX DIFFERENTS PROPRIETAIRES

-  LIMITE PLAN DE QUARTIER
-  LIMITE NON MODIFIEE
-  LIMITE RECTIFIEE

Fond de plan provenant du Service des Travaux Publics
 Secteur actuellement en cours de mensuration

PROJET

