



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit relative à divers aménagement de rues en application de plans d'alignement

(Du 12 mars 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Le plan d'aménagement communal est l'outil majeur de planification validé et sanctionné par les Autorités. Il s'appuie notamment sur les plans d'alignement. Il importe dès lors d'assurer la cohérence des décisions successives au risque de se trouver à un moment ou à un autre en contradiction avec nos propres définitions et règles d'aménagement.

Plus précisément, les plans d'alignement définissent les limites de constructions sur les parcelles et le gabarit de développement de nos équipements, telles les voies publiques. Ils constituent l'un des outils garants de la préservation et du développement du domaine public. Tous les projets de construction s'appuient sur ces derniers. Ponctuellement, des dérogations d'alignement sont possibles en fonction de l'intérêt du projet et d'une actualisation des principes d'aménagements parfois nécessaires mais toujours en préservant l'intérêt public.

Les plans d'alignement sont soumis dans le cadre de leur élaboration à la Commission d'alignement. Le Conseil communal soumet à votre Autorité d'éventuelles modifications qui peuvent intervenir dans le cadre

d'un développement exceptionnel. Une fois validés par votre Conseil, les plans d'alignement sont mis à l'enquête et sanctionnés par le Conseil d'Etat.

Après cet exercice de portée stratégique, il s'agit en fonction des développements de la Ville et des contraintes particulières, d'appliquer les alignements définis en fonction des besoins et sur demande.

Ainsi, parfois, la Ville initie l'application d'un plan d'alignement, à savoir décide de créer ou d'élargir des accès, des routes, d'équiper, à l'exemple des récentes décisions sur la rue des Fahys (rapport 06-002) ou de Pierre-à-Bot (rapport 06-014) dans le cadre de l'implantation de l'entreprise Kyphon pour ce dernier cas.

Il se peut aussi que des privés demandent l'application d'un alignement sanctionné en cohérence avec le plan d'aménagement communal et la Ville se doit alors d'agir en conséquence.

La réalisation des plans d'alignement répond donc à un intérêt général évident du point de vue du développement de la cité mais aussi pour la collectivité qui y trouve, par exemple, des conditions de sécurité et d'habitation améliorées.

Au-delà de la nécessité d'assurer la cohérence de nos règles d'aménagement dont celle de densification, il est certainement utile de rappeler quelques conséquences potentielles pour notre ville en cas de refus de l'application d'un plan d'alignement lors de la requête de privés, soit :

- des demandes d'indemnités, notamment les frais d'étude et de projet engagés par le privé, voire des dommages et intérêts selon les circonstances,
- une dévalorisation foncière du terrain sur notre commune,
- une mise sous tutelle de l'Etat avec contrainte d'application.

Dans le cas présent, nous sollicitons les crédits pour concrétiser les alignements sur :

- les rues Arnold-Guyot est – Rocher ;
- la rue des Deurres ;
- le chemin des Ribaudes.

Pour les rues Arnold-Guyot – Rocher et le chemin des Ribaudes, ce sont les privés qui sollicitent l'application de l'alignement. Pour la rue des Deurres, c'est la Ville qui propose les travaux.

1.1. Arnold-Guyot est – rue du Rocher

Un projet de construction de 35 logements en PPE concernant potentiellement plus de cent habitants, a été mis à l'enquête par un promoteur privé. Les plans ont été sanctionnés en décembre 2006.

La réalisation du plan d'alignement en question est nécessaire pour garantir l'accès aux futurs bâtiments. Il consiste en l'extension d'une soixantaine de mètres de la rue du Rocher en direction de la rue Arnold-Guyot. Cet accès faisait partie du dossier déposé à l'enquête.



Figure 1 : nouvel accès depuis la rue du Rocher



Figure 2 : rue du Rocher, configuration actuelle des lieux du futur accès

En termes de planification, il s'agit de réaliser au printemps 2007 le gros-œuvre nécessaire à ce cheminement, à savoir les fondements de la rue et les conduites souterraines. En effet, l'accès au chantier sera organisé par cette nouvelle voie. Les aménagements de surface interviendront en phase finale des travaux, soit en principe durant l'été 2008.

Conformément à notre règlement d'aménagement, l'investissement nécessaire à cette réalisation est pris en charge à raison de 50 % par le privé et 50 % par la Ville. Une étude mandatée conjointement par les promoteurs privés du projet et la Ville a permis de deviser l'ensemble des travaux à 700'000 francs. Cette somme comprend les frais d'étude, l'ensemble des équipements, y compris les murs de soutènement, l'éclairage public, les aménagements de surface et paysagers, soit l'aménagement dans sa globalité.

La part de la Ville de Neuchâtel se monte donc à 350'000 francs. Ce montant est prévu à la planification financière 2006 – 2009.

Une fois le projet réalisé, les équipements feront partie du domaine public.

Le devis détaillé se présente comme suit :

	Fr.
Installation de chantier	32'000.-
Terrassement et fouille	163'000.-
Canalisations	56'000.-
Chaussée et cheminement	82'000.-
Mur de soutènement	137'000.-
Sous-oeuvre mur existant	22'000.-
Adaptation escalier et accès	23'000.-
Signalisation marquage	5'000.-
Eclairage public	77'000.-
Honoraires	26'000.-
Divers et imprévus (env. 5 %)	<u>30'000.-</u>
Sous-total	653'000.-
TVA 7,6 %	<u>49'628.-</u>
Total arrondi	700'000.- =====

1.2. Rue des Deurres

La rue des Deurres en limite communale est avec Peseux, a déjà fait l'objet d'applications partielles de son alignement dans ses parties sud et médiane. Conformément au plan d'alignement en vigueur et dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé, nous proposons à votre Autorité de procéder à des travaux visant à améliorer la sécurité des usagers. En effet, depuis plusieurs années, la situation en termes de sécurité, pour les piétons en particulier, est de plus en plus compromise. Les passants, dont les enfants se rendant à l'école, doivent emprunter la chaussée avec les dangers liés au trafic automobile et poids lourds. Les illustrations ci-après reflètent la situation.

Les travaux consistent à déplacer le mur bordant la propriété 8047 du cadastre de Neuchâtel afin d'assurer la continuité du trottoir.

Nous maintenons toutefois sur la partie supérieure de la rue, un peu plus large, la continuité du cheminement piéton par une bande longitudinale limitant ainsi les investissements pour la commune.

Le devis détaillé se présente comme suit :

	Fr.
Installation de chantier	2'000.-
Terrassement et fouille	19'000.-
Trottoir	30'000.-
Mur de soutènement	69'000.-
Maçonnerie pierre naturelle	11'000.-
Jardin	4'000.-
Divers et imprévus (env. 5 %)	<u>6'000.-</u>
Sous-total	141'000.-
TVA 7,6 %	<u>10'716.-</u>
Total arrondi	150'000.- =====

Vue du nord



Vue du sud



Figure 3 : rue des Deurres, rétrécissement singulier, piétons reportés sur la chaussée



Figure 4 : rue des Deurres, localisation du trottoir à compléter

Le propriétaire de la parcelle 12'270 (voisin du mur en question) a mis à l'enquête un projet de construction touchant sa propriété. Le permis de construire lui a été délivré ce début d'année 2007. Nous proposons donc de saisir l'opportunité de cette construction afin de mener nos propres travaux, dans la mesure du possible, en coordination avec la construction privée.

Le coût total du déplacement du mur se monte à 150'000 francs. Il est entièrement à charge de la Ville et prévu à la planification financière 2006 – 2009.

Les propriétaires touchés par cette réalisation ont d'ores et déjà donné leur accord de principe.

1.3. Chemin des Ribaudes

Le chemin des Ribaudes est également réglementé par un plan d'alignement. Il a été successivement élargi jusqu'aux années 1990 sur la base du plan d'alignement en vigueur. Il s'agit aujourd'hui de poursuivre le développement de ce secteur partiellement équipé eu égard aux besoins d'accessibilité exprimés et nécessaires par rapport au développement du quartier. Aujourd'hui, le projet de quatre appartements en PPE sur une parcelle privée du secteur a été mis à l'enquête. La sanction préalable a été accordée par le Conseil d'Etat le 1^{er} février 2006, suite à des recours. Elle est toutefois conditionnée à l'élargissement du chemin des Ribaudes.

Le projet d'élargissement en question mis à l'enquête publique est actuellement en phase de procédure au Tribunal administratif suite à des oppositions. Pour autant que l'objet soit sanctionné, il s'agira d'entreprendre les travaux et ainsi de permettre le développement du quartier.

Notons par ailleurs que notre plan d'aménagement définit la parcelle concernée comme constructible, il s'agit dès lors de maintenir la cohérence de nos outils réglementaires d'aménagement.

Les illustrations ci-après présentent les principes d'aménagement du chemin des Ribaudes. Notons que le potentiel d'élargissement offert par le plan d'alignement n'est pas utilisé à son maximum compte tenu du contexte local et des règles et normes actuels en matière d'aménagement des rues et des espaces. De plus, dans un souci d'intégration, le mur sera érigé avec des matériaux pierreux favorisant le développement de la nature en milieu urbain.

Le coût de la réalisation est devisé à 470'000 francs à financer à raison de 50 % par la Ville et 50 % par les propriétaires voisins bénéficiaires. Cet investissement est inscrit à la planification financière 2006 – 2009 et se présente comme suit :

	Fr.
Installation de chantier	45'000.-
Terrassement et fouille	105'000.-
Canalisations	56'000.-
Chaussée, cheminement et éclairage	77'000.-
Mur de soutènement	113'000.-
Muret escalier	20'000.-
Divers et imprévus (env. 5 %)	<u>21'000.-</u>
Sous-total	437'000.-
TVA 7,6 %	<u>33'212.-</u>
Total arrondi	470'000.- =====



Figure 5 : chemin des Ribaudes, vue aérienne de l'accès futur



Figure 6 : chemin des Ribaudes est actuel



Figure 7 : chemin des Ribaudes est, principe d'aménagement proposé

2. Conclusions

La concrétisation du plan d'alignement est une suite logique et cohérente du développement de nos équipements publics dans le cadre fixé par le plan d'aménagement communal.

Les trois propositions du présent rapport s'inscrivent en adéquation avec le plan d'aménagement et la volonté politique de notre ville, d'améliorer les conditions de sécurité et de densification de notre territoire. Les présents investissements sont inscrits dans la planification financière 2006 – 2009.

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

Neuchâtel, le 12 mars 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Daniel Perdrizat

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant une demande de crédit relative à divers aménagements
de rues en application de plans d'alignement

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Un montant de 700'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réalisation de l'alignement sur la rue Arnold-Guyot – rue du Rocher. La participation des privés de 50 % sera déduite de l'investissement.

Art. 2.- Un montant de 150'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réalisation de l'alignement sur la rue des Deurres.

Art. 3.- Un montant de 470'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réalisation du plan d'alignement au chemin des Ribaudes. La participation des privés de 50 % sera déduite de l'investissement.

Art. 4.- Ces investissements feront l'objet d'un amortissement calculé à un taux de 5 %. Ils seront pris en charge par la Section des travaux publics.

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