



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'application de la deuxième étape du plan d'alignement no 85 « Quartier des Fahys »**

(Du 10 janvier 2011)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

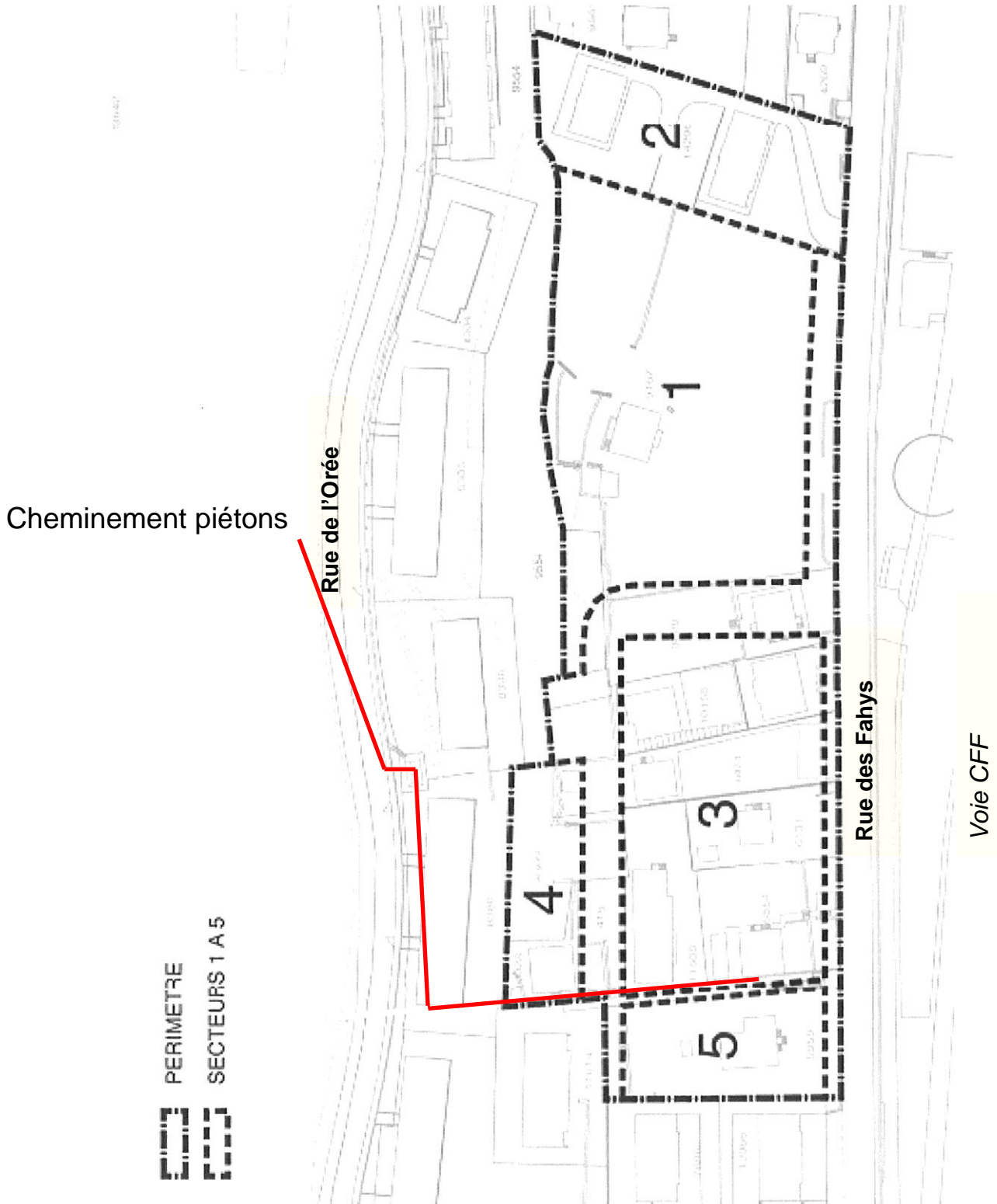
## **1. Introduction**

Votre Conseil a été saisi en 2006 d'un rapport concernant la modification du plan d'alignement no 85 « Quartier des Fahys » ainsi que la modification des limites de l'article n° 9'554 du cadastre de Neuchâtel et du domaine public (rapport 06-002).

A ce jour, les premières étapes d'application du plan d'alignement ainsi que du plan de quartier ont été menées, soit la réalisation de trois immeubles d'habitation dans le secteur est du plan de quartier et leur desserte, ainsi que la construction de deux bâtiments du côté ouest et l'aménagement du trottoir et son allée d'arbres au nord de la rue des Fahys.

Il s'agit présentement de poursuivre les travaux par l'achèvement de la desserte nord du quartier de manière à garantir l'ensemble des accès et permettre la poursuite du développement du secteur sur la base du plan de quartier. Par ailleurs, cette desserte est également liée à l'attribution du permis de construire des deux nouveaux bâtiments récemment réalisés à l'ouest du quartier, Fahys 161 et 163, toujours conformément au plan de quartier.

## 2. Plan de quartier « les Fahys »



Phase de développement du plan de quartier

Le plan de quartier des Fahys prévoit les développements principaux suivants :

- nouvelles constructions sur les secteurs 1, 4 et 5 dont les 1 et 5 sont pour ainsi dire terminés ;
- aménagement de la desserte nécessaire à ces développements dont la première étape est terminée.

Une fois l'ensemble réalisé, le quartier comptera 69 appartements supplémentaires par rapport à la situation prévalant avant 2006.

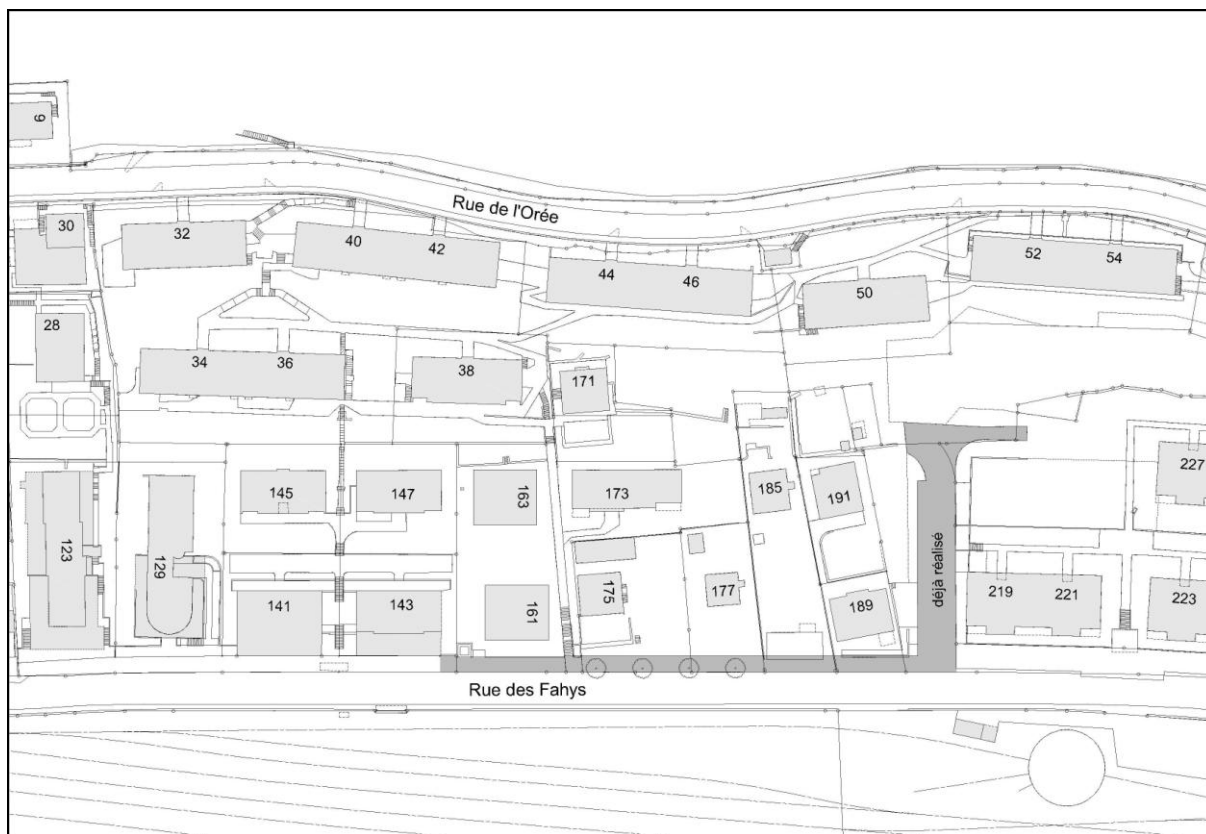
Il s'agit à présent de compléter les accès conformément aux principes fixés dans le plan sectoriel dont certains aspects sont rappelés ci-dessous :

- limitation de la vitesse à 30 km/h sur le nouvel accès ;
- type et caractère des aménagements assurant la modération du trafic et de la vitesse ;
- raccordement des accès aux parcelles privées et à la forêt (cheminement piétons).

La nouvelle desserte assurera les accès pour véhicules motorisés aux secteurs 1 et 4, ainsi que l'accès futur aux secteurs 3 et 5. Elle permet également de compléter les cheminements piétonniers de l'ensemble du quartier et elle comprend les équipements techniques tels les réseaux d'eaux usées et claires, l'électricité, l'éclairage public, le gaz, la vidéo, le téléphone et les télécommunications.

En 2006, il était précisé que la desserte globale et les services qu'elle contient seraient réalisés en deux étapes, selon le développement du quartier, à savoir :

- la première étape déjà en fonction, menée à bien en parallèle aux constructions du secteur 1 ;
- la seconde étape qui fait l'objet de la présente demande de crédit, nécessaire à la desserte du secteur 5 récemment terminé.



*Première étape de l'accès et de l'alignement réalisé*

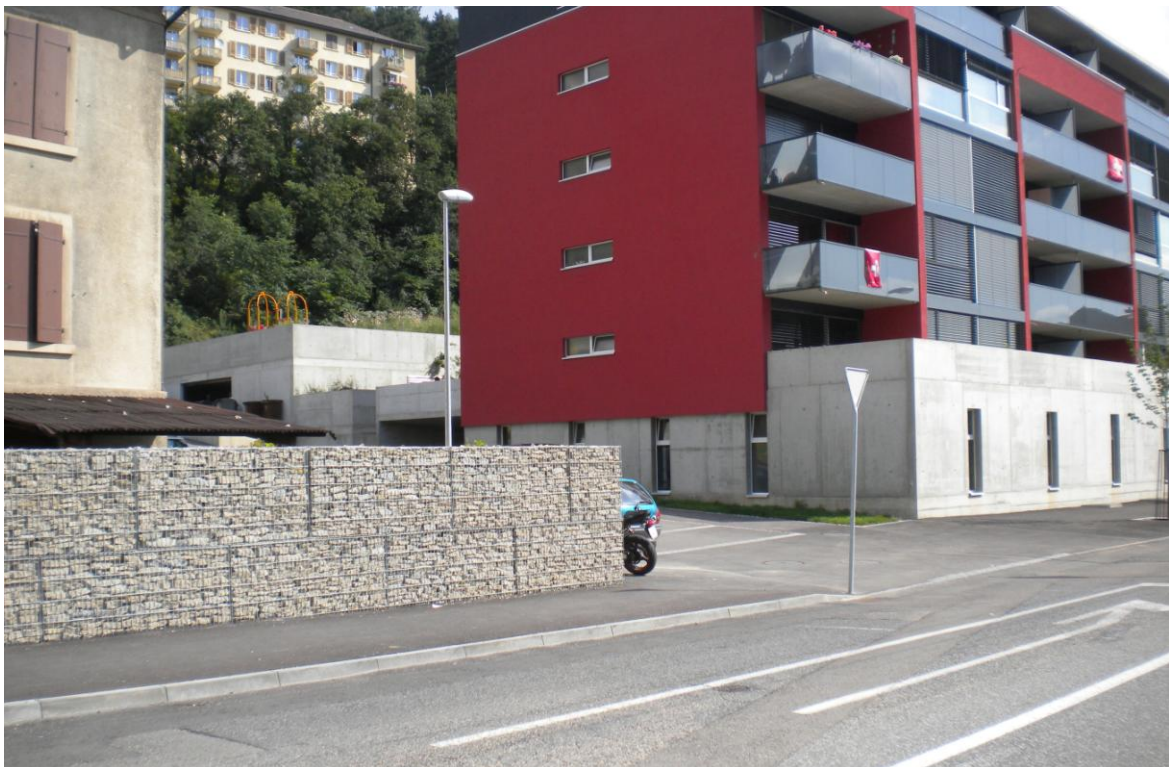
Les conditions relatives à la réalisation de la desserte du quartier respectent notamment les prescriptions cantonales et communales en matière d'équipement (articles 109 et suivants LCAT et articles 191 à 193 du règlement d'aménagement) qui se présentent comme suit.

Les frais relatifs aux travaux de génie civil (chaussées, trottoirs, fouilles et murs nécessaires à la desserte) et des canalisations (eaux claires et usées) ont été pris en charge par le promoteur du secteur 1 pour la 1<sup>ère</sup> étape. Cette pleine contribution volontaire de la part du promoteur à l'équipement public lui a permis d'engager rapidement les travaux. Pour la deuxième phase, les frais sont répartis 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 sur la base des règles prévues au plan de l'aménagement communal. Les conventions entre la Ville et les propriétaires ont déjà été toutes passées lors de la mise à l'enquête du plan de quartier. Les transferts de propriété sont déjà tous définis dans des conventions ; il s'agira de finaliser les actes fonciers une fois les travaux terminés.

Il est par ailleurs précisé dans les accords passés avec les privés, que 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. Par la Ville, il faut entendre ici également Viteos.

En outre, les propriétaires situés en dehors du périmètre du quartier mais affectés par ces travaux ont demandé, pour certains, de procéder ou de planifier à court terme déjà une extension en direction ouest de l'accès projeté. Au même titre que la procédure précédente, cette extension devra être, le cas échéant, supportée à raison de 50 % respectivement par le privé et le public. Le plan d'alignement n° 85 sanctionné le 17 mars 1970 autorise ces travaux. Cette extension fera l'objet d'un rapport séparé le cas échéant et le moment venu.

Les illustrations suivantes montrent l'état de réalisation actuelle.



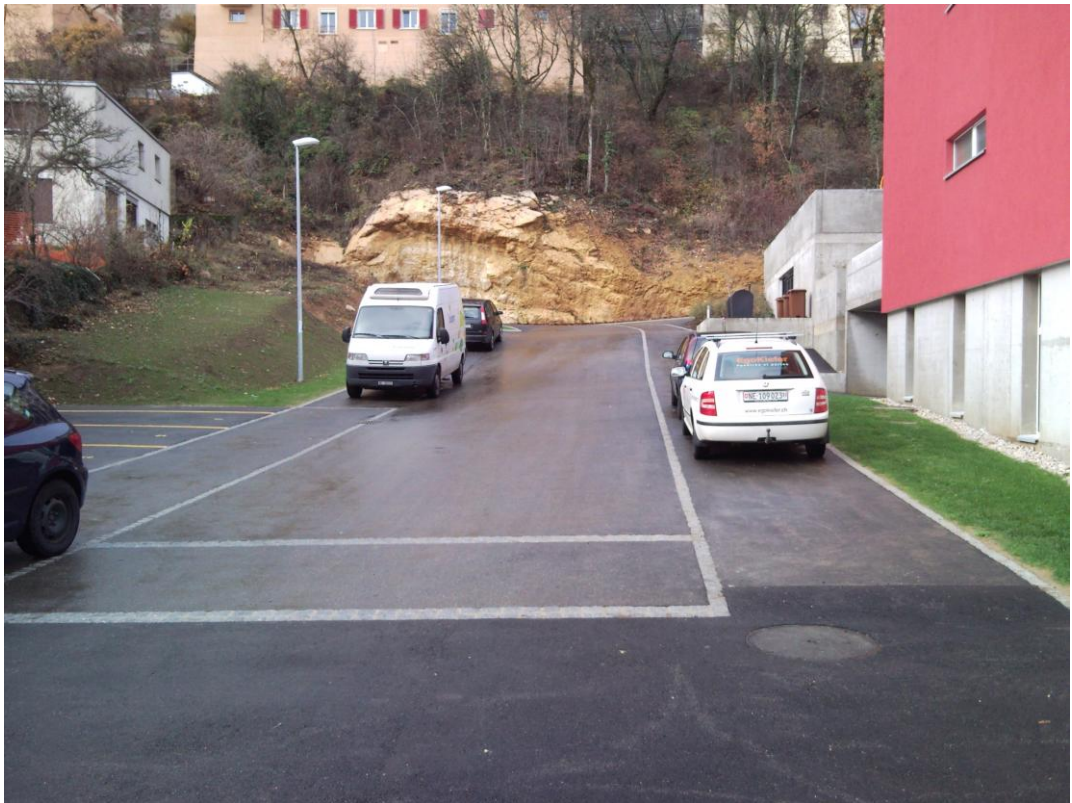
*Alignement rue des Fahys*



*Alignement rue des Fahys et nouveau trottoir*

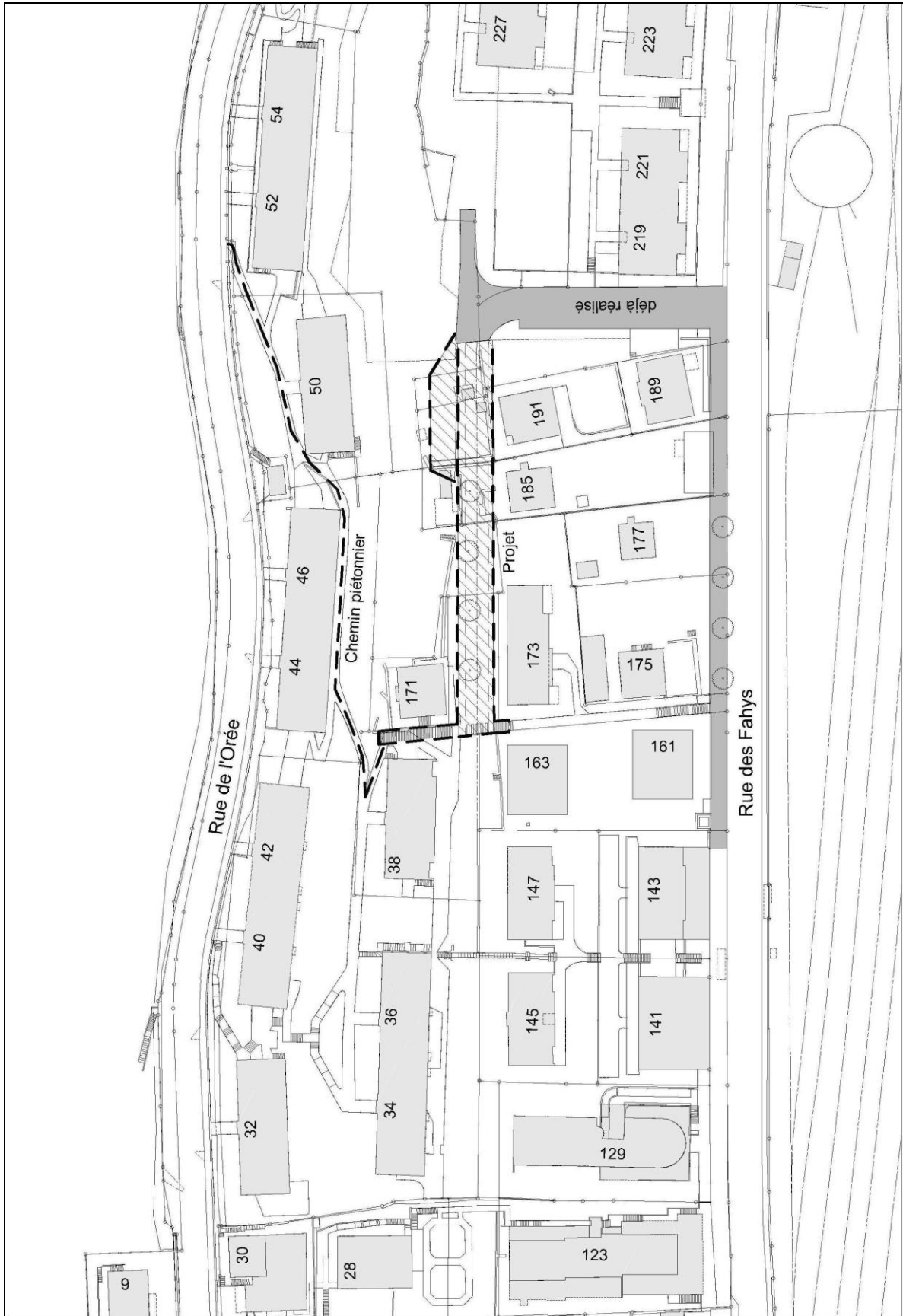


*Nouvel accès est*



*Amorce de la desserte future depuis le nouvel accès est, présence massive de rocher*

### 3. La deuxième étape de desserte



Cette desserte se situe dans un contexte de terrain difficile avec une présence importante de rocher dans le secteur est. Au-delà de l'accès, il s'agit aussi d'y intégrer les équipements techniques, tout en assurant la stabilité de l'ensemble en fonction du bâti existant. Les études géologiques ont été menées sur le tracé de manière à minimiser les risques financiers et techniques pour la suite. Le projet a été simplifié dans le but de limiter les coûts, par exemple, nous proposons localement une simple paroi gunitée au lieu d'un mur béton.

Sur la base des constats, le coût global des travaux a été évalué selon ce qui suit :

	<b>Frs.</b>
- sondage et essais	39'000.-
- travaux préparatoires (défrichage, protection immeuble, déviation de conduites, mesures de consolidation)	29'000.-
- démolition	35'000.-
- paroi clouée, tirant d'ancrages, gunitage	150'000.-
- terrassement, remblayage, fondation	305'000.-
- construction en béton, mur, sommier, escalier	119'000.-
- barrières, garde corps	32'000.-
- caisson chaussée, trottoir	55'000.-
- finitions pavés, couche d'usure	82'000.-
- réseau souterrain	59'000.-
- canalisations	62'000.-
- aménagement paysager, arbres	42'000.-
- taxes, assurance	20'000.-
- honoraires, preuves à futur, génie-civil, géotechnique	152'000.-
- frais fonciers	<u>50'000.-</u>
- sous-total	1'231'000.-
- TVA 8 % (arrondi)	<u>98'500.-</u>
<b>- total</b>	<b>1'329'500.-</b>
	=====

### 3.1. Part Viteos

La part de génie civil est comptabilisée. Elle est évaluée à 65'000 francs (TTC). Pour l'éclairage public, les investissements affectent les comptes d'amortissement de la Ville. Par contre, l'investissement est avancé par Viteos conformément à la convention passée avec la société.

### 3.2. Parts Swisscom et Vidéo 2000

Les participations Swisscom et Vidéo 2000 au génie civil sont évaluées à 25'000 francs (TTC) chacune et correspondent au génie civil nécessaire à la pose des réseaux respectifs correspondant à la longueur de la chaussée.

### 3.3. Part Ville

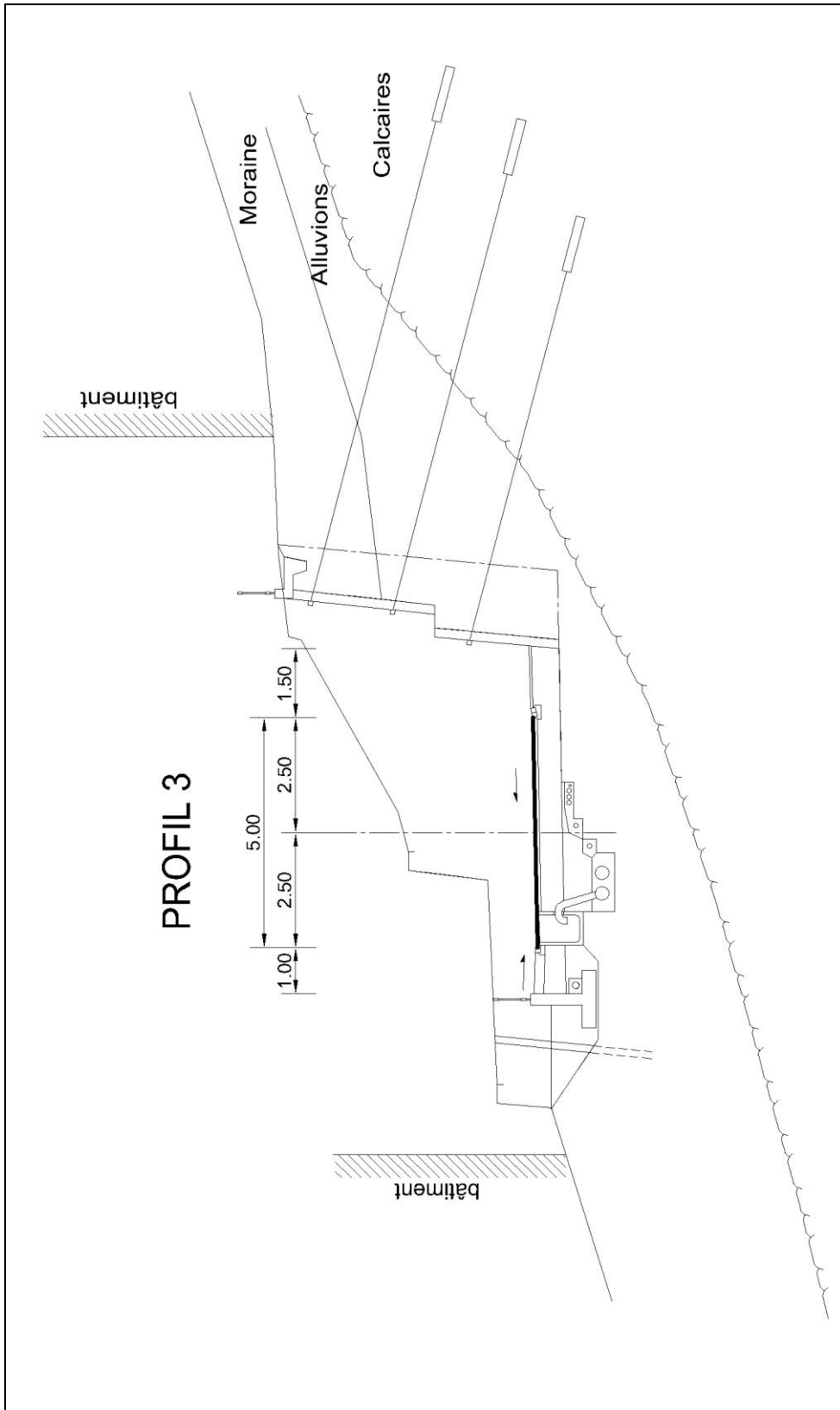
La part Ville correspond au crédit à solliciter. Il s'agit de soustraire aux coûts les sommes relatives aux travaux des partenaires (Viteos, Swisscom, Vidéo 2000) ainsi que les frais telles les assurances ou taxes. Sur la base de ce qui précède, la part de la Ville et des propriétaires privés s'élève à 1'194'500 francs (TTC).

Cet investissement est prévu à la planification financière 2010 – 2013, quoique légèrement supérieur.



*Exemple de paroi gunitée*

Le schéma ci-après illustre les principes d'aménagement.



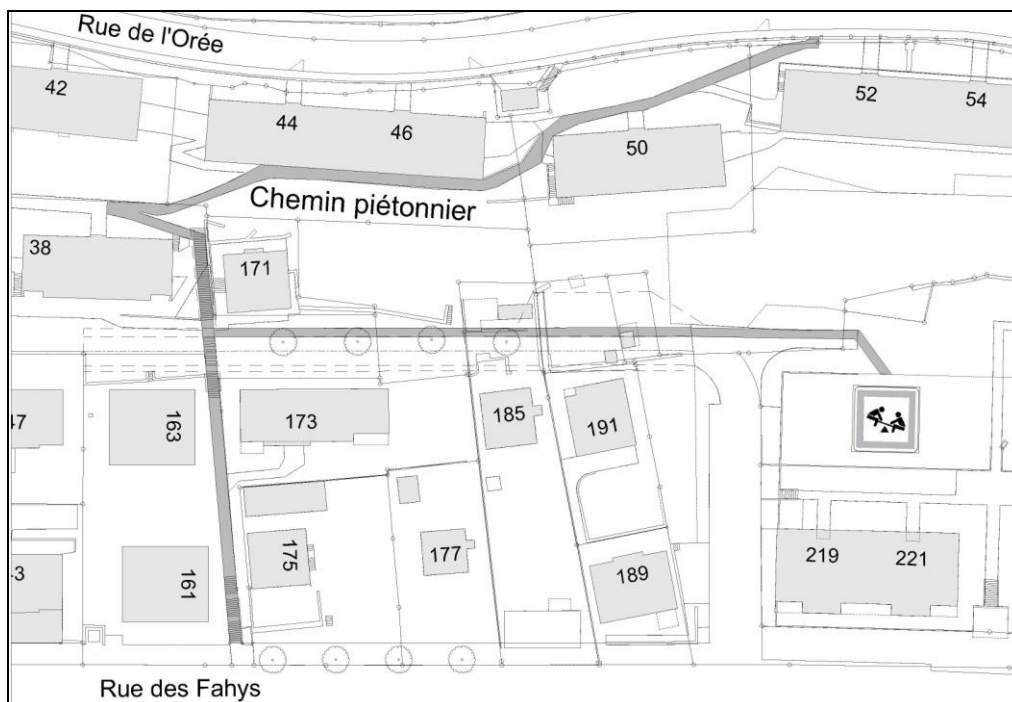
Profil type

#### 4. Accès piétonnier nord – sud

Conformément au plan de quartier, nous devrions prévoir un accès piétonnier public nord-sud. La topographie locale très difficile ne permet pas de trouver des solutions aisées. La construction d'un chemin spécifique se révélerait extrêmement coûteuse pour une fréquentation publique qui sera malgré tout modeste. Ainsi, au lieu de prévoir un investissement important pour cet accès piétonnier, nous proposons d'officialiser l'utilisation publique d'un accès privé existant selon l'illustration ci-après.

L'état de ce cheminement nécessite quelques travaux légers évalués à 5'000 francs. Il s'agira de compléter éventuellement les équipements d'éclairage public de ce dernier. Cet accès permettra de joindre la rue de l'Orée et ses habitations au quartier des Fahys et sa place de jeux publique notamment, dans l'esprit fixé au plan de quartier.

Concrètement, d'un point de vue foncier, nous ne prévoyons pas de transférer le fonds privé emprunté par le cheminement piétonnier mais de constituer un droit de passage public qui sera inscrit au Registre foncier. La charge pour la Ville consistera en contrepartie à assurer l'entretien de ce cheminement. Les propriétaires du fonds sont entrés positivement en matière.



*Cheminement piétonnier*

## 5. Ecopoints

Nous profiterons de ces travaux pour installer un Ecopoint dans le quartier. En effet, à l'instar des autres équipements, il importe d'offrir aux nouveaux secteurs, des moyens modernes de récupération et de tri des déchets. Les coûts relatifs à ces équipements correspondent à l'achat des conteneurs, soit 22'500 francs, y compris TVA. Cet objet n'étant pas directement lié à l'application du plan d'alignement ni prévu initialement dans le cadre du crédit accordé par votre Autorité pour ce type d'équipement (rapport no 06-023), nous libérerons, le moment venu, le montant nécessaire en application de l'article 153 du Règlement général de la commune de Neuchâtel.



*Exemple d'Ecopoint*

## 6. Aspects financiers

La planification des investissements 2010-13 réserve un montant d'un million de francs pour la part Ville pour l'application de la deuxième étape du plan d'alignement. La participation des privés affectés par le plan de quartier se monte à 50 % et sera progressivement encaissée, en

fonction du développement du secteur, conformément à la convention signée avec la Ville.

L'investissement total de la Ville se présente comme suit :

### Projet de desserte

<u>Investissements</u> (TTC)	Frs.
- accès (coût total)	1'329'500.-
- part Viteos	./ 65'000.-
- parts Swisscom et Vidéo 2000	./ 50'000.-
- part taxes et assurance	<u>./ 20'000.-</u>
<b>- sous-total</b>	<b>1'194'500.-</b>
- chemin piétons	<u>5'000.-</u>
<b>- total Ville</b> (investissement brut)	<b>1'199'500.-</b> =====
Participation privée confirmée par convention (50 %)	<u>./ 599'750.-</u>
<b>Investissement net</b>	<b>599'750.-</b> =====

Relevons que l'investissement net prévu à la planification des d'investissements 2010-13 s'élève à 500'000 francs. Cette somme se situera à 599'750 francs, soit 99'750 francs de plus que prévu.

### Frais financiers

Les frais financiers relatifs à ces investissements sont représentés ci-après :

	Frs.
Investissement net	599'750.-
Amortissement	2.5 % 14'993.-
Intérêt moyen arrondi (3.4735%/2)	1.7367 % <u>10'416.-</u>
<b>Charge annuelle</b>	<b>25'409.-</b> =====

Compte tenu du dépassement de l'enveloppe fixée à la planification pour l'application de la deuxième étape du plan d'alignement, la Commission financière sera consultée.

Toute extension du domaine public a pour conséquence d'élargir les prestations des services et notamment celles de la voirie (entretien, balayage, déneigement) et des parcs et promenades (arbres). Cette réalisation occasionnera des tâches que nous pourrions qualifier de marginales dans le contexte global des prestations des services précités. En conséquence, aucun nouveau besoin en personnel ou en équipement n'est sollicité dans le cas présent.

## **7. Planification**

Il est prévu de débiter les travaux pour l'application de la deuxième étape du plan d'alignement au printemps 2011 pour une ouverture publique de l'accès à la fin de l'été 2011.

Les conventions d'emprise sur le domaine privé et de participation des propriétaires ayant déjà été traitées dans le cadre du plan de quartier, les délais devraient être respectés.

## **8. Conclusion**

Les travaux proposés ici s'inscrivent dans la suite de la concrétisation du plan de quartier des Fahys, accepté en 2006 par notre Conseil et dans le plan d'alignement accepté par votre Conseil. Il est réjouissant de constater une mise en œuvre rapide suite à l'engagement d'investisseurs privés. Il importe de finaliser nos propres travaux cofinancés par les propriétaires privés de manière à répondre à nos obligations eu égard aux travaux en cours. Ceci permettra une finalisation rapide du quartier qui en quelques années aura accueilli des dizaines de logements supplémentaires. La concrétisation de ces projets, de l'ordre de 69 appartements, permettra à notre Ville d'accueillir de nouveaux habitants qui ajouteront au dynamisme de notre cité.

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

Neuchâtel, le 10 janvier 2011

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Daniel Perdrizat

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté**  
**concernant une demande de crédit concernant l'application de la**  
**deuxième étape du plan d'alignement n° 85 « Quartier des Fahys »**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

**Article premier.**- Un montant de 1'199'500 francs (TTC) est accordé au Conseil communal pour l'application de la deuxième étape du plan d'alignement n° 85 « Quartier des Fahys » dont à déduire la participation des privés.

**Art. 2.**- L'amortissement de cet investissement, au taux de 2,5 % l'an, sera pris en charge par la Section des infrastructures et énergies.

**Art. 3.**- L'indexation est déterminée sur la base de l'indice des prix à la construction (espace Mittelland).

**Art. 4.**- Le Conseil communal est autorisé à finaliser les procédures foncières pour le droit de passage public pour piétons.

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