



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour l'application du plan d'alignement rue Louis-Bourguet est

(Du 6 juin 2016)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Le plan d'aménagement communal est l'outil de référence de planification validé et sanctionné par les Autorités. Il s'appuie notamment sur les plans d'alignement de manière à assurer la cohérence des décisions des aménagements urbains.

Les plans d'alignement définissent les limites de construction sur les parcelles et le gabarit de développement de nos équipements telles les voies publiques. Ils ont le poids équivalant à un plan d'affectation. 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.

Les plans d'alignement sont soumis, dans le cadre de leur élaboration ou de leur adaptation, à la Commission d'alignement du Conseil général. Une fois validés par votre Conseil, ces documents sont mis à l'enquête publique et sanctionnés de manière définitive, par le Conseil d'Etat. Ainsi, la concrétisation des plans d'alignement revêt un intérêt général du point de vue du développement de la cité et de ses équipements de manière équilibrée.

Le présent rapport sollicite le crédit en vue de l'application d'alignement touchant la rue Louis-Bourguet est, qu'il s'agit de prolonger pour assurer la desserte d'un futur immeuble. La Ville a en effet l'obligation d'équiper les parcelles constructibles. Le permis de construire dudit immeuble a déjà été délivré mais la construction dépend de la concrétisation de l'alignement en question.

Nous présentons succinctement ci-après la nouvelle configuration. Les propriétaires affectés, définis dans un périmètre intéressé, participent à raison de 50% des investissements, conformément à notre plan d'aménagement communal (art. 191) et au règlement du Conseil général concernant les taxes et contributions d'équipements des terrains constructibles, du 3 septembre 2007. Les autres 50% étant à charge de la Ville.

Précisons encore que votre Conseil a déjà été sollicité, il y a quelques années, selon la même forme pour l'application d'alignement à la rue des Deurres, aux rues Arnold-Guyot, Rocher et au chemin des Ribaudes, rapport n° 07-004 du 12 mars 2007.

2. Alignement rue Louis-Bourguet est

Un projet de construction de 2 appartements a été mis à l'enquête en 2012 sur le bien-fonds n° 14829. Le permis de construire a été attribué le 8 avril 2014.

Le propriétaire a demandé l'application du plan d'alignement n° 74 pour assurer l'accès à son bien-fonds totalement enclavé aujourd'hui. Les travaux de réalisation sont dépendants de l'accès en question.

Le plan d'alignement n° 74 prévoit l'aménagement d'une voie publique qu'il s'agit dès lors de concrétiser en prolongeant la rue Louis-Bourguet en est. Le 6 mai 2013, les quatre propriétaires concernés, faisant partie du périmètre intéressé, ont été informés lors d'une séance collective des intentions de l'application du plan d'alignement. Plusieurs séances en bilatérale et collectives s'en sont suivies.

Une difficulté est apparue dans le sens où l'un des propriétaires se voyait privé pratiquement complètement de son jardin actuel sur lequel est planifiée la voie publique future.

Il n'en demeure pas moins qu'il incombe à la commune d'établir les équipements publics et il s'est alors agi de trouver une solution la plus

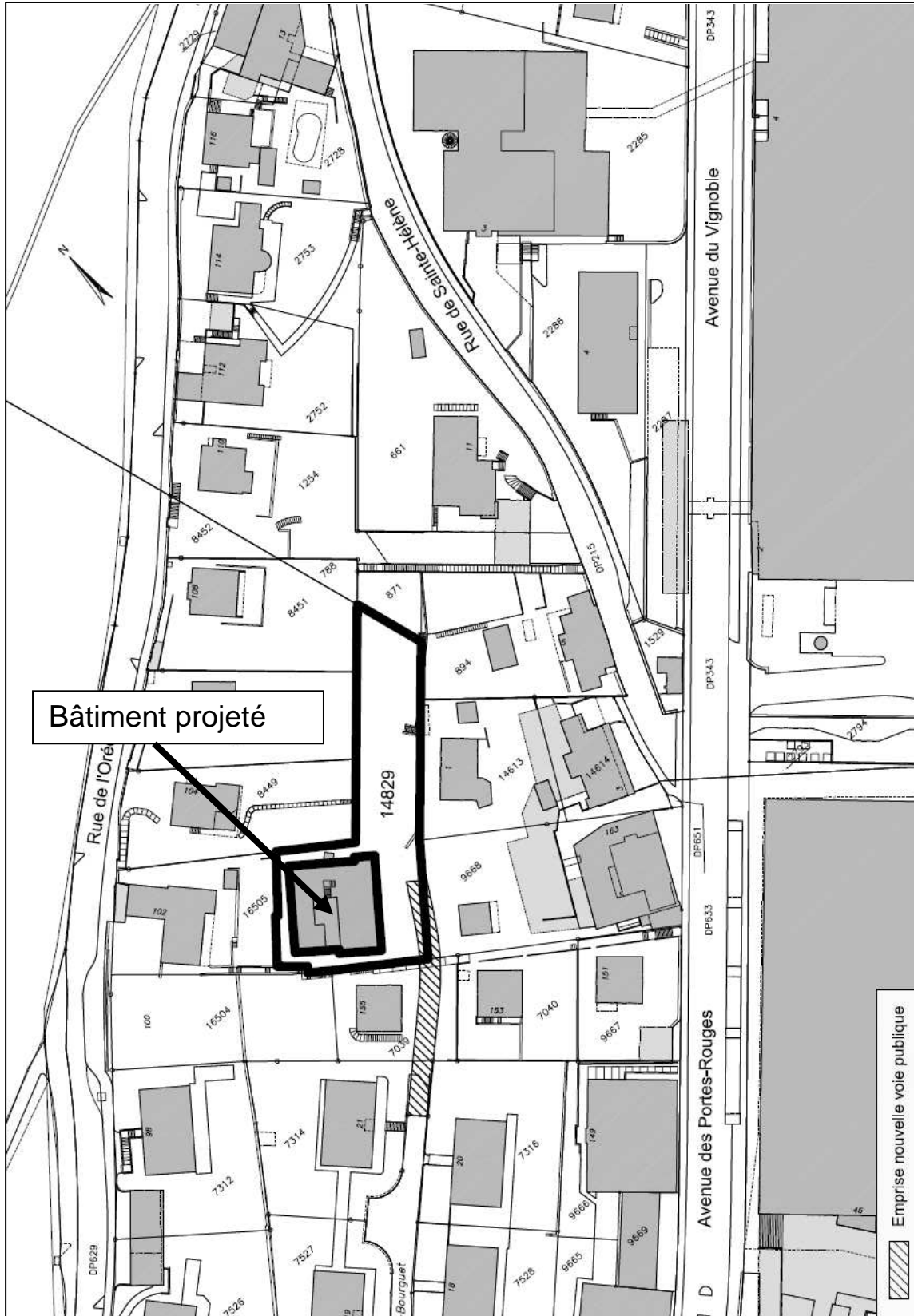
équilibrée possible minimisant les impacts pour les uns et les autres tout en assurant l'accessibilité à la parcelle n° 14829.

Le 3 décembre 2015, les propriétaires réunis autour de la Direction des infrastructures et énergies et des services concernés ont été sollicités une ultime fois pour trouver un compromis de tracé. Le 18 janvier 2016, à défaut d'entente, sur la base des principes rappelés le 3 décembre, la Ville a informé les propriétaires de l'application de l'alignement tel que sanctionné en limitant toutefois la largeur de la voie publique à 4 mètres au-lieu des 5 prévus à l'alignement.

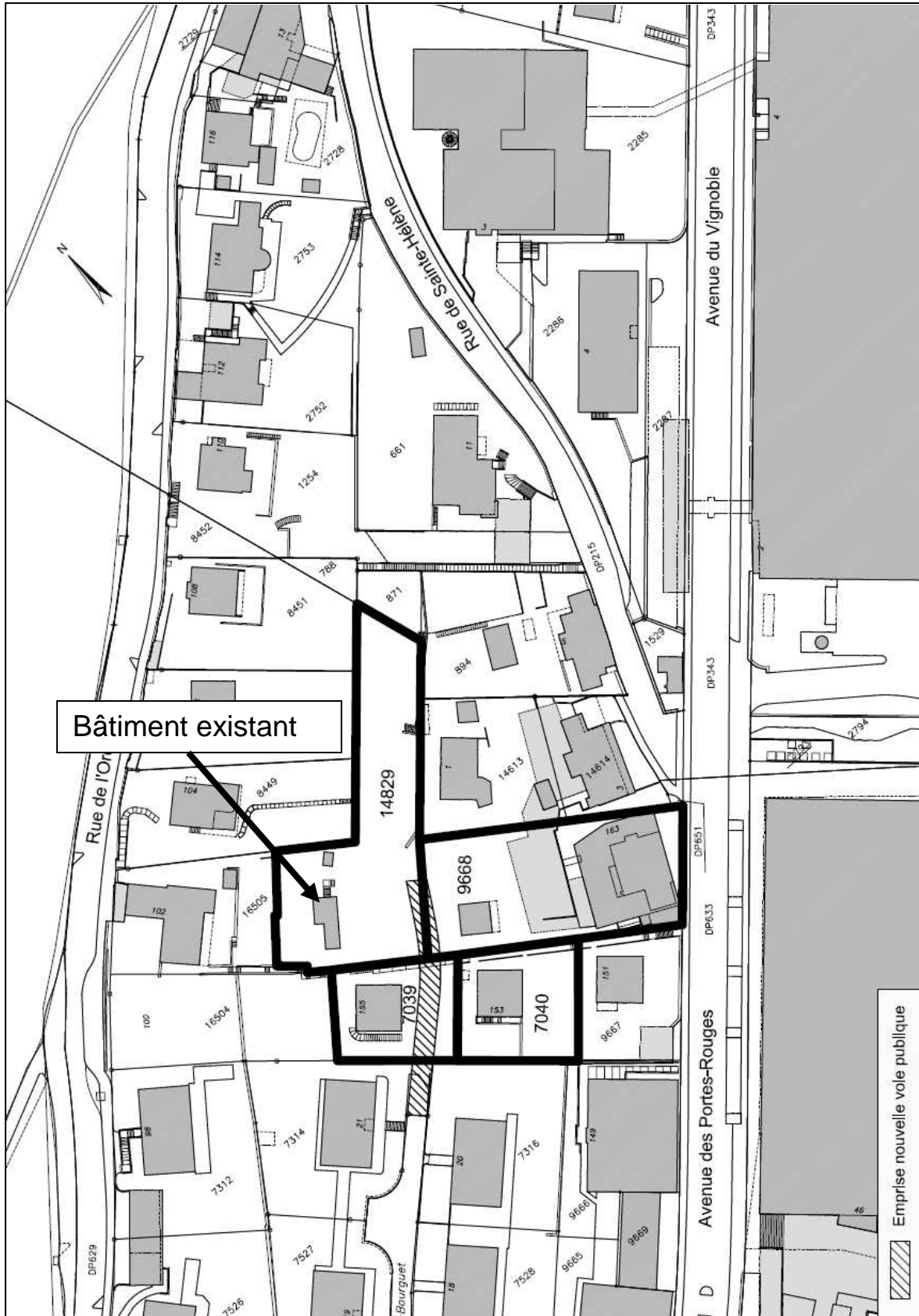
Il s'agit à ce stade de solliciter le crédit nécessaire à l'aménagement de la voie publique et ses équipements en tant qu'obligation d'équipement.

Les figures ci-après illustrent la localisation du projet, le plan d'alignement, le périmètre intéressé ainsi que le projet développé.

Les travaux d'aménagement de la voie publique seront entrepris en première étape afin de permettre l'accès à la construction de l'immeuble sur le bien-fonds n° 14829. Il s'agira, dans un premier temps, de coordonner les différents raccordements (énergie, eau, assainissement, télécommunication, etc) qui doivent emprunter le tracé de la nouvelle voie publique. Les premiers travaux réalisés jusqu'à la couche de support, le propriétaire de la parcelle n° 14829 pourra entreprendre ses travaux. La dernière couche du revêtement sera posée une fois le bâtiment réalisé.



Implantation du nouveau bâtiment et extension de la rue Louis-Bourguet

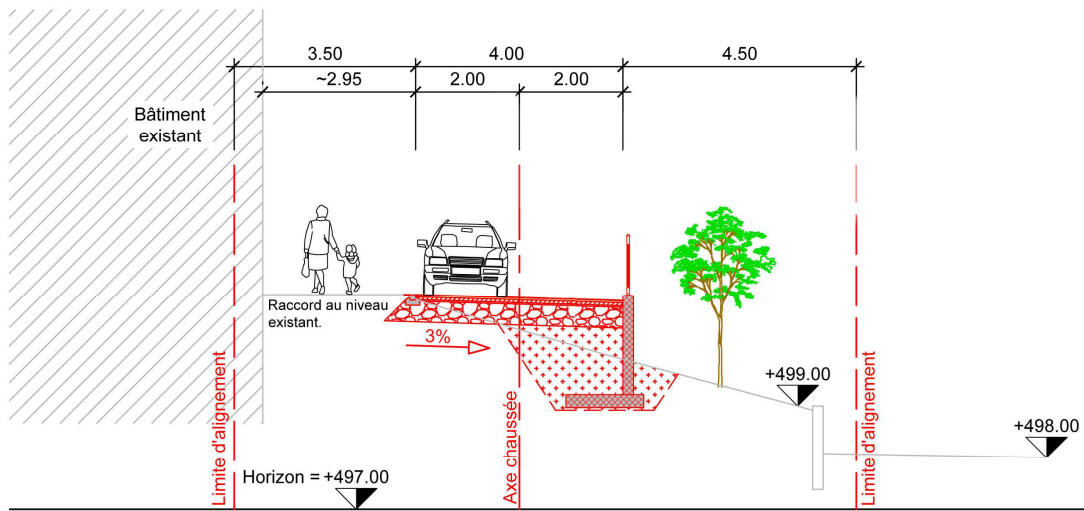


Périmètre impliquant la participation financière des quatre propriétaires concernés (fonds cadastral actuel)

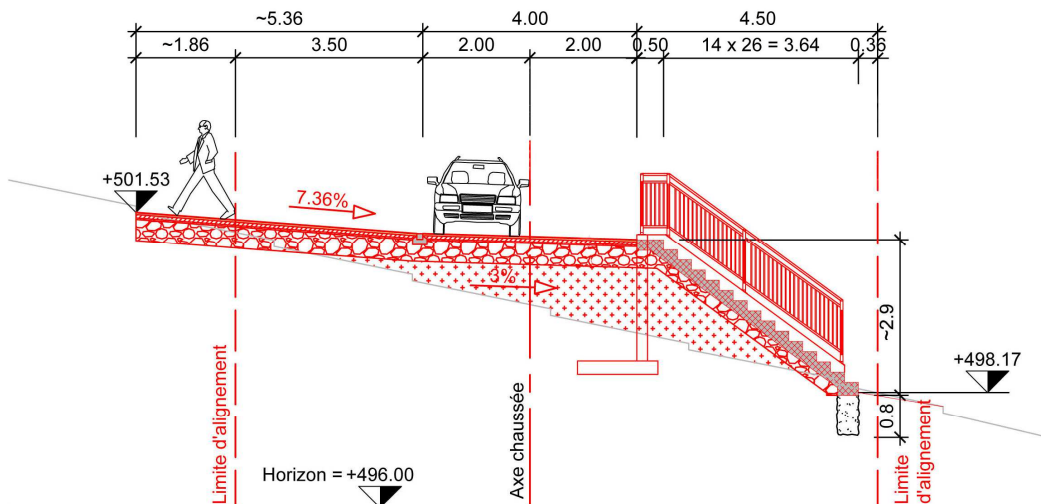


Principe d'aménagement de la rue Louis-Bourquet est

PROFIL Km 0+130.00



PROFIL Passage piétonnier



2.1. Coût – devis

<u>Voie publique Louis-Bourquet est</u>	Fr.
Installation de chantier	19'000.-
Terrassement, chaussée et mur	153'000.-
Canalisations	68'000.-
Divers et imprévus	24'000.-
Honoraires ingénieur et géomètre (normes SIA)	26'000.-
Frais fonciers (Registre foncier, lods, notaire, indemnités)	<u>30'000.-</u>
Sous-total	320'000.-
TVA 8 %	<u>25'600.-</u>
Total TTC	<u>345'600.-</u>
Total arrondi	346'000.- =====

Les propriétaires faisant partie du périmètre intéressé prendront en charge le 50 % des coûts, soit 173'000 francs en s'appuyant sur une clé de répartition déterminée en fonction des droits à bâtir de chacun des bien-fonds privés. Ces droits à bâtir consistent en la détermination pour chaque bien-fonds, selon ses caractéristiques, de la surface constructible et de plancher utile. La clé de répartition repose sur ces critères.

Dans le cas présent, cette clé se situe entre 19 et 30 % selon la parcelle.

2.2. Aspects financiers

Le montant prévu à la planification financière est de 1'000'000 de francs. Les dépenses étaient planifiées sur 2014 (400'000 francs) et 2015 (600'000 francs). Ces développements nécessitent des procédures parfois longues et le temps nécessaire à des négociations avec les privés.

Deux dossiers distincts préfinancés par les privés ont été concrétisés par notre Conseil en 2015, en fonction de notre compétence financière, soit

celui de la rue du Rocher 24 (113'000 francs à charge de la Ville) et celui de la rue du Rocher 21-23 (114'000 francs à charge de la Ville), tous deux liés à des projets de bâtiments en cours de finition actuellement où il s'agissait de déplacer un mur existant pour créer un trottoir public.

Le solde à disposition sur la base de la planification financière se situe à 773'000 francs.

Les frais financiers déterminés sur la part nette à charge de la Ville se présentent comme suit :

	Fr.
Investissement	173'000.-
Amortissement retenu 2 %	3'460.-
Intérêt moyen arrondi (2.12 %/2)	<u>1'834.-</u>
Total des frais annuels	5'294.-
	=====

3. Conclusion

La concrétisation des plans d'alignement est la suite cohérente du développement de nos équipements publics en fonction de l'évolution de la ville et régi par le plan d'aménagement communal.

Les terrains constructibles doivent être équipés. Ces équipements, outre l'aspect réglementaire, doivent aussi répondre aux conditions de sécurité et s'intégrer de manière aussi harmonieuse que possible dans le quartier affecté.

Le projet développé dans le présent rapport a fait l'objet de nombreuses discussions avec les propriétaires fonciers touchés pour finalement adopter un tracé contenu dans les limites fixées par le plan d'alignement. Il s'agit aujourd'hui de concrétiser cet équipement en fonction du développement d'un projet de bâtiment.

C'est dans cet esprit que nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'adopter le projet d'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 6 juin 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté
concernant l'application du plan d'alignement
rue Louis-Bourguet est**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier.- Un montant de 346'000 francs TTC est accordé au Conseil communal pour l'application du plan d'alignement n° 74 rue Louis-Bourguet est.

Art. 2.- Cet investissement, déduction faite des parts des privés, fera l'objet d'un amortissement calculé à un taux de 2 %. Il sera pris en charge par la Section infrastructures et énergies dans l'entité Voirie.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à procéder aux transactions immobilières et foncières y relatives.

Art. 4.- L'indexation est déterminée sur la base de l'indice des prix à la construction du Mittelland.

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