



CONSEIL GÉNÉRAL

Législature 2016 – 2020

8^{ème} séance

TABLE DES MATIÈRES	RAPPORT
1. INTRODUCTION	1
2. BREF HISTORIQUE	3
2.1. Planification générale	3
2.2. Évolution des projets dans la zone des Chauderons	3
3. CHOIX ET ENJEUX POUR LA COMMUNE	5
3.1. Remettre la parcelle des Chauderons en zone agricole	5
3.2. Construire selon la réglementation en vigueur	5
3.3. Modifier le règlement actuel	5
4. MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL (PAL)	6
4.1. Conformité	6
4.2. Composition du dossier et compétences	6
4.3. Situation actuelle	7
4.4. Situation après modification du PAL	7
4.5. Modification du règlement	8
5. PRINCIPES DU PLAN DE QUARTIER	8
5.1. Implantation	8
5.2. Accès	9
5.3. Équipements	11
5.4. Principes écologiques et environnementaux	11
6. ASPECTS FINANCIERS	12
6.1. Taxe d'équipement	12
6.2. Convention d'équipement	12
6.3. Montant minimal garanti	14
6.4. Coûts d'études et de projets	14
6.5. Coûts et investissements communaux, demandes de crédit	14
6.6. Estimation des revenus et charges communaux	15
7. CALENDRIER	16
8. CONCLUSION	17
9. LISTE DES ABRÉVIATIONS	17
10. PROJET D'ARRÊTÉ	18

DU
CONSEIL COMMUNAL
AU
CONSEIL GÉNÉRAL

concernant la modification partielle du plan d'aménagement local du secteur « Les Chauderons » et la demande de crédit d'engagement de CHF 1'874'400.00 pour les travaux d'équipement et d'amélioration y relatifs.

Nota
Les documents relatifs à la modification partielle du Plan d'aménagement local et au Plan de quartier font partie intégrante du présent rapport ; ils sont disponibles électroniquement sur le site de la commune et sous forme papier à l'Hôtel communal (voir chapitre 4.2).

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. INTRODUCTION

Le secteur « Les Chauderons » est situé au nord-est du village de Saint-Blaise, en limite de la zone d'urbanisation (voir figure page suivante). Il est entouré de vignes, champs et maisons individuelles relativement récentes. Il jouit d'une situation exceptionnelle, et se prête particulièrement bien à la construction d'habitations, dans la mesure où il bénéficie d'une vue dégagée en direction du Sud, sur le lac et les Alpes.

La modification partielle du Plan d'aménagement local (PAL) du secteur « Les Chauderons » consiste à changer l'affectation du secteur en la faisant passer de la « zone d'habitat groupé » (ZHG) à la « zone d'habitation à moyenne densité » (ZMD) ainsi que de fusionner les deux périmètres de Plan de quartier (PQ) actuellement en vigueur. En complément, le règlement est adapté pour fixer des règles appropriées aux exigences cantonales (densité minimale), à la topographie du secteur des Chauderons (modification des hauteurs) et à la volonté de réduire l'emprise au sol des constructions, au bénéfice des espaces verts.

Parallèlement à la modification partielle du PAL, un plan de quartier est établi. Le chapitre 5 en décrit les éléments principaux, à titre indicatif.

Localisation du secteur « Les Chauderons » (source fond : © SITN)



2. BREF HISTORIQUE

2.1. Planification générale

Dès la fin des années nonante et jusque vers 2007, les autorités communales ont étudié les possibilités d'urbanisation sur le territoire de Saint-Blaise. La motivation était alors exprimée ainsi :

« La commune de Saint-Blaise est une commune attractive et dynamique, qui accorde une grande importance à la qualité du milieu bâti et qui a su conserver une identité forte et singulière. »

Cette "localisation stratégique" au sens de la conception directrice cantonale et des futurs projets d'agglomération (RUN), permet à la Commune de Saint-Blaise d'envisager de contribuer activement à la relance du dynamisme cantonal sur le plan économique et démographique, en attirant notamment des couches de population disposant d'une certaine capacité d'investissement, et sensibles à la qualité de l'environnement. »

Et les objectifs annoncés étaient :

- *« maintenir une population équilibrée (tendance au vieillissement)*
- *préserver la structure particulière du paysage et les vignes sur le coteau*
- *permettre d'accueillir à terme environ 300 à 400 habitants supplémentaires en complément à l'offre d'autres communes du Littoral Est (Marin-Epagnier – Hauterive) ; rôle à jouer dans l'agglomération RUN. »¹*

Ces réflexions ont poussé les autorités à envisager l'urbanisation dans le haut du village, seule région où subsistaient des surfaces suffisamment grandes pour accueillir de nouveaux habitants, dans des quartiers de qualité.

C'est ainsi que, au-delà de la zone des Chauderons, au nord et à l'est, 5 zones supplémentaires d'urbanisation et 2 zones protégées étaient envisagées, dans le cadre d'un « Plan directeur des hauts de Saint-Blaise » (plan non abouti).

De ces sept zones prévues, seule la zone 1, Les Chauderons, a été légalisée. Elle a en effet été intégrée dans le plan d'aménagement local entré en vigueur le 12 décembre 2001, affectée en « zone d'habitat groupé (ZHG) soumise à plan de quartier » (PQ).

Pour différentes raisons liées d'une part à l'action des autorités communales et d'autre part à l'évolution de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), le Plan directeur des hauts de Saint-Blaise, qui bénéficiait d'un préavis favorable du Service de l'aménagement du territoire (SAT) n'a pas été finalisé. Il n'est aujourd'hui plus d'actualité.

2.2. Évolution des projets dans la zone des Chauderons

Dès 2003, les constructeurs qui ont développé des projets dans la zone des Chauderons ont souhaité modifier son affectation, celle arrêtée en 2001 par le Plan d'aménagement local ne permettant pas de mettre en œuvre une urbanisation de qualité suffisante. Cette affectation donne en effet la possibilité de construire jusqu'à 80 unités d'habitation ce qui, en regard des dimensions et de la configuration de la parcelle, conduit à des projets denses et urbanistiquement peu intéressants.

En particulier, dans un premier temps, les constructeurs ont souhaité pouvoir réaliser, sur une partie du périmètre au moins, des habitations individuelles ainsi que des habitations juxtaposées à deux unités (habitations jumelées).

Projet de 2013

Les autorités communales de l'époque et le service de l'aménagement du territoire (SAT) étant entré en matière sur une telle modification partielle de l'affectation, un Plan spécial (PS) a été

¹ Extraits de documents du « Plan directeur des hauts de Saint-Blaise », 2003 – 2007

élaboré, qui a abouti en 2013 sur un projet de construction de 55 unités d'habitation environ, dont la maquette est représentée ci-dessous.

Les Chauderons, projet de 2013



Ce projet a fait l'objet d'une information publique le 10 octobre 2013. Bien que sensiblement moins dense, ce projet a suscité beaucoup de réserves, voire d'oppositions. D'entente avec le constructeur, le conseil communal a donc décidé de le geler.

Projet de 2017

Dès 2015, un nouveau projet a été développé, avec une nouvelle équipe d'architectes et d'urbanistes. En accord avec le SAT, une modification partielle du plan d'aménagement local a permis de fixer le cadre de ce nouveau projet.

C'est cette modification partielle du plan d'aménagement local qui constitue la présente demande d'approbation auprès du Conseil général.

Les Chauderons, projet de 2017



Par rapport au projet de 2013, le nouveau projet de 2017 s'inscrit de manière plus harmonieuse dans le territoire : le nombre de périmètres d'évolution (zones de construction des immeubles) passe de 30 à 11, sans diminution notable du nombre d'unités d'habitation, qui passe de 55 à 49.

3. CHOIX ET ENJEUX POUR LA COMMUNE

La situation étant donnée, le conseil communal s'est trouvé devant les choix suivants :

3.1. Remettre la parcelle des Chauderons en zone agricole

Cette option, proposée par certains opposants à toute construction aux Chauderons, n'en a jamais été une pour le conseil communal. Il est en effet d'avis qu'il y a lieu de respecter, sauf situation exceptionnelle, les décisions antérieures prises en toute démocratie par les autorités et la population. Il est également d'avis que l'urbanisation de cette zone constitue un atout supplémentaire pour la commune, en créant une zone d'habitations de haute qualité dans un endroit exceptionnel.

Par ailleurs, la constructibilité de la zone des Chauderons n'a non seulement pas été remise en cause lors de la récente élaboration du Plan directeur régional², mais elle a au contraire reçu le soutien constant du SAT et du Conseil d'État, qui en reconnaissent la légalité et l'utilité, en particulier dans leurs échanges épistolaires avec des groupes d'opposants³.

Enfin, il est à noter qu'une remise en zone agricole de la parcelle des Chauderons constituerait de fait une expropriation matérielle, à seule charge de la Commune. Afin de pouvoir répondre en connaissance de cause à ce genre de proposition, le Conseil communal a donc mandaté une entreprise spécialisée pour évaluer le coût d'une telle expropriation⁴. Selon les conclusions de cette étude, il serait compris entre :

12 et 20 mios CHF

3.2. Construire selon la réglementation en vigueur

Comme indiqué au chapitre 2.2, la réglementation en vigueur permettrait de construire jusqu'à 80 unités d'habitation en habitat groupé, selon la législation cantonale. La construction pourrait débuter sitôt un Plan de quartier établi, l'approbation d'un tel plan étant de la compétence du Conseil communal. Par la suite, seules les mises à l'enquête du plan de quartier et des bâtiments successifs permettraient une intervention de tiers, limitée aux aspects constructifs.

Aucun projet n'a été développé au-delà d'esquisses d'avant-projet, car les constructions développées sur cette base ne permettent pas d'obtenir des lotissements de qualité, correspondant à la qualité de la zone.

Le Conseil communal est d'avis qu'il ne faut pas laisser se développer un projet selon cette réglementation, car cela nuirait à la qualité urbanistique du village.

3.3. Modifier le règlement actuel

Afin de développer des projets de qualité, il y a lieu de réaliser une modification partielle du plan d'aménagement local. Une telle modification constitue la présente demande d'approbation auprès du Conseil général.

² Le Plan directeur régional a été établi entre 2015 et 2016 et approuvé par le Conseil d'État début 2017. Il a été élaboré au niveau régional des 10 communes de la Communauté urbaine du littoral neuchâtelois (COMUL), soit La Tène, Saint-Blaise, Hauterive, Neuchâtel, Peseux, Milvignes, Corcelles-Cormondèche, Cortaillod, Boudry, Bevaix. Il a principalement défini, de manière coordonnée pour la région, les périmètres d'urbanisation dans chacune de ces communes, en fonction des prévisions de croissance habitants/emplois fixées au niveau cantonal pour les horizons 2030 et 2040.

³ Voir entre autres les courriers aux opposants du Chef du département du développement territorial et de l'environnement du 6 octobre 2016, et du Chef du service de l'aménagement du territoire du 1^{er} septembre 2017, dont la commune a reçu copie.

⁴ Évaluation du secteur « Les Chauderons » à Saint-Blaise, Wüest & Partner, Genève, octobre 2016.

Cette solution est la solution préconisée par le Conseil communal. Elle assure la réalisation d'une architecture et d'un urbanisme de qualité, une utilisation rationnelle du sol et des équipements, une bonne intégration du quartier dans son environnement bâti et non bâti, ainsi qu'une bonne gestion du développement de l'urbanisation dans le temps (étapes de construction).

Le nombre de logements visés est de 55. Une certaine diversité des typologies de logements est souhaitée, de manière à attirer une population mélangée, et notamment une proportion de familles avec enfants.

Pour assurer la cohérence avec l'environnement construit et les caractéristiques du site, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la direction générale des courbes de niveau du terrain naturel.

Une excellente intégration paysagère sera recherchée. Les éléments naturels et paysagers dignes d'intérêt existant sur le site (haies vives, murs de pierres sèches) seront préservés ou, si nécessaires, déplacés et reconstitués avec l'autorisation des autorités compétentes. La création de relations visuelles avec la végétation naturelle environnante est souhaitée.

Pour préserver le caractère ouvert caractéristique de cet espace, une forte arborisation des terrains privés et un fort cloisonnement des parcelles individuelles ne sont pas recommandés.

Le découpage parcellaire et la localisation des périmètres préserveront au mieux les percées visuelles sur le paysage et l'environnement.

4. MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL (PAL)

4.1. Conformité

La modification partielle du PAL du secteur des Chauderons s'inscrit dans les lignes directrices du développement cantonal en répondant aux fiches de coordination du Plan directeur cantonal (PDC) en vigueur, et notamment la fiche U11 « Poursuivre une politique d'urbanisation durable ». Le quartier des Chauderons est inclus dans l'agglomération neuchâteloise dans laquelle le développement de l'urbanisation doit se faire en priorité.

Le dossier est également conforme aux principes du Projet d'agglomération, dont la 3^{ème} génération est en cours d'approbation par la Confédération, puisque ce secteur, compris dans la couronne urbaine de l'agglomération, est inclus dans la zone à bâtir. Il est considéré comme un terrain non construit d'une surface supérieure à 2'000 m² à urbaniser avec une densité moyenne.

L'urbanisation de ce site et sa mise en zone de moyenne densité sont conformes aux orientations du Plan directeur régional (PDR) ainsi qu'au dimensionnement de sa zone à bâtir à l'horizon 2030-2040.

4.2. Composition du dossier et compétences

La modification partielle du PAL est composée des documents suivants :

- 1 plan de modification
- 1 arrêté
- 1 rapport sur l'aménagement.

La modification partielle du Plan d'aménagement local est de la compétence du Conseil général, qui l'exerce, en cas d'acceptation, au moyen de l'arrêté joint au présent dossier.

Le dossier du Plan de quartier (PQ), qui accompagne la modification partielle du PAL, comprend :

- 1 plan d'implantation
- 1 plan d'équipement

- 1 règlement
- 1 rapport sur l'aménagement.

L'approbation du Plan de quartier, et donc de ces documents, est de la compétence du Conseil communal, c'est pourquoi ils sont décrits au chapitre 3 à titre indicatif.

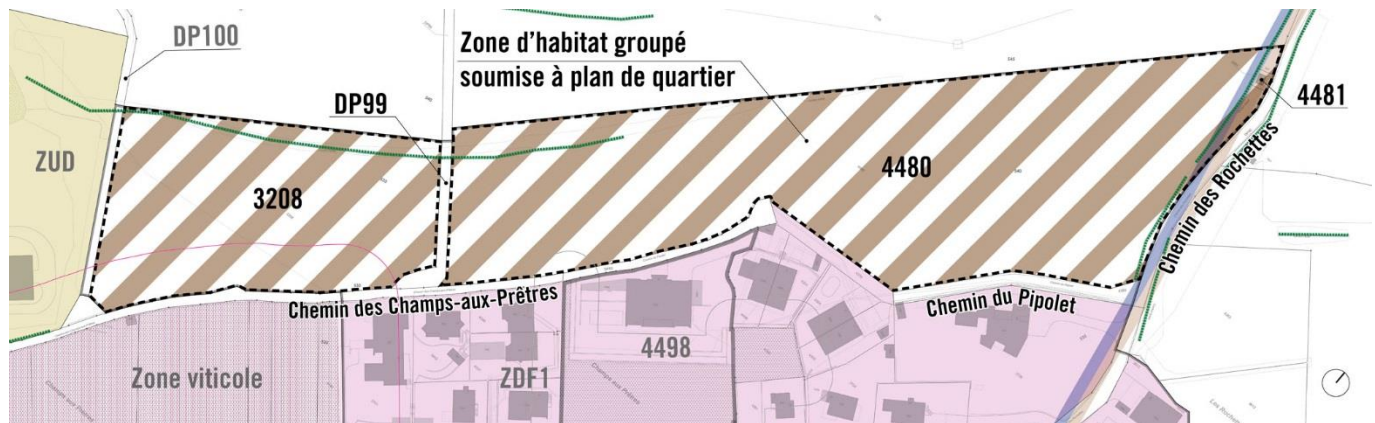
En complément au présent rapport, l'ensemble de ces documents sont disponibles :

- sous forme électronique sur le site de la commune de Saint-Blaise (documents pour le Conseil général du 21 décembre 2017)
- sous forme papier et disponibles pour consultation, à l'Hôtel communal.

4.3. Situation actuelle

L'ensemble de la surface concernée est actuellement affecté à la zone d'habitat groupé soumise à plan de quartier (ZHG). Deux périmètres de plan de quartier sont définis dans le secteur des Chauderons, l'un à l'est du DP99 et l'autre à l'ouest.

Extrait du PAL en vigueur, périmètres de PQ Chauderons est – ouest (source fond : ©SITN)



4.4. Situation après modification du PAL

La zone d'habitat groupé est supprimée et remplacée par une zone d'habitation à moyenne densité sur l'ensemble du secteur.

Principe de la modification d'affectation, nouvel état (source fond : ©SITN)



Le périmètre du PQ est adapté afin de tenir compte de :

- la réalisation d'un seul plan de quartier (fusion des 2 périmètres existants) afin de garantir une cohérence d'ensemble au projet

- la destination d'une bande de terrain au sud du périmètre pour le réaménagement futur du chemin du Pipolet (élargissement, rebroussement et réaménagement des places de stationnement existantes ; 845 m²)
- l'inclusion du DP99 (partiel), scindant jusqu'ici le quartier des Chauderons (254 m²)
- l'élargissement du DP100 de 2 m (138 m²) à l'ouest du PQ afin de permettre la réalisation d'une barrière de protection et de compléter l'arborisation existante (environ 3 m) tout en conservant l'espace nécessaire au cheminement piétonnier (2 m)
- l'élargissement ponctuel du chemin des Rochettes (DP90) le long du périmètre du PQ (27 m²) pour permettre le croisement de deux voitures.

Ces modifications font passer la surface du plan de quartier de 23'630 m² (état existant) à 22'874 m² (nouvel état, après modification du PAL).

Les démarches nécessaires aux échanges de terrains entre la Commune et le requérant, auprès du registre foncier (RF), sont effectuées en parallèle à la modification partielle du PAL et au plus tard avant sa sanction.

4.5. Modification du règlement

Conformément aux exigences cantonales, la constructibilité minimale du terrain doit être assurée. Elle correspond à un indice de 0.9 m³/m². Ce minimum s'applique uniquement au secteur des Chauderons.

Parallèlement à la densité minimale, l'analyse des règles en vigueur dans la zone d'habitation à moyenne densité a mis en évidence la difficulté à respecter la hauteur maximale fixée à 7.50 m à la corniche, compte tenu de la typologie souhaitée (immeubles collectifs et habitations individuelles) et de la topographie existante.

Pour les habitations individuelles, une marge de manœuvre de 1 m supplémentaire, soit une hauteur moyenne à la corniche de 8.50 m, permet de favoriser les constructions dans la pente orientée vers le sud.

Pour les habitations collectives, l'objectif est de réaliser 3 niveaux + attique sur un parking collectif semi-souterrain de façon à limiter les excavations et assurer un meilleur équilibre des masses. L'analyse de détail monte qu'avec la pente, qui est la plus forte dans la partie est du périmètre du PQ, ainsi que la volonté de conserver des espaces verts généreux, la hauteur moyenne à la corniche doit être autorisée jusqu'à 15 m.

5. PRINCIPES DU PLAN DE QUARTIER

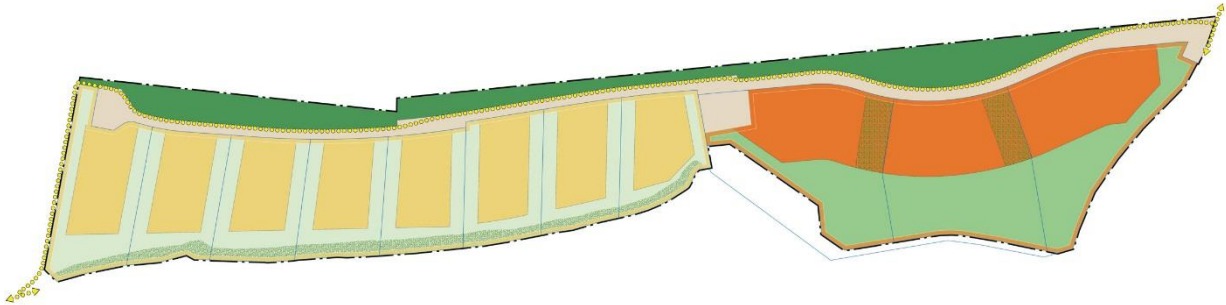
Les principes généraux du Plan de quartier (PQ) sont présentés à titre indicatif ci-après.

5.1. Implantation

Le plan d'implantation du PQ se subdivise de la manière suivante (voire figure page suivante) :

- 8 périmètres d'évolution comprenant chacun une unité individuelle (à l'ouest)
- 1 périmètre d'évolution comprenant trois bâtiments collectifs (à l'est)
- des aires de verdure privées / collectives
- des surfaces écologiques
- 1 aire de desserte.

Subdivision du plan d'implantation du PQ

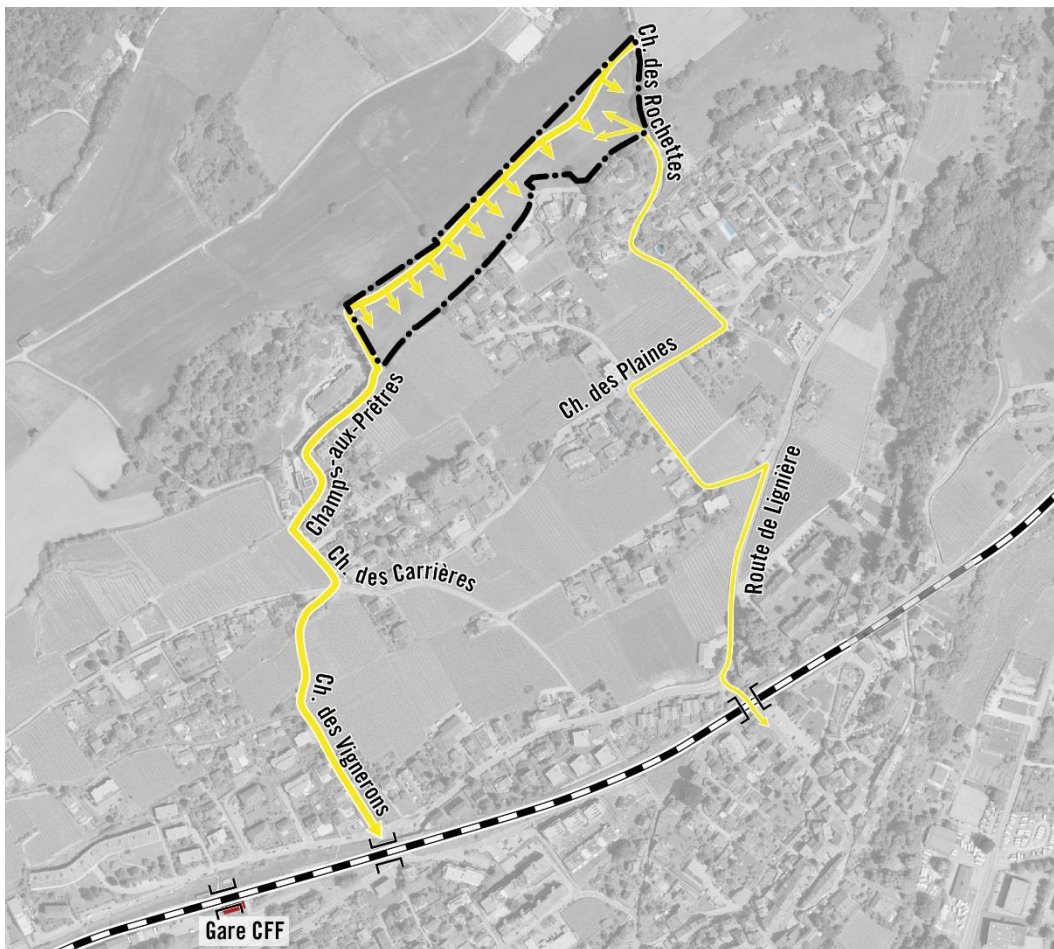


5.2. Accès

Accès piétonniers de/vers le village

À l'échelle du village, l'accès des piétons se fait principalement par les chemins des Champs-aux-Prêtres, des Carrières et des Vignerons (accès gare et village) et de manière secondaire par le chemin des Rochettes (accès collège et arrêt bus).

Accès piétonniers de/vers le village



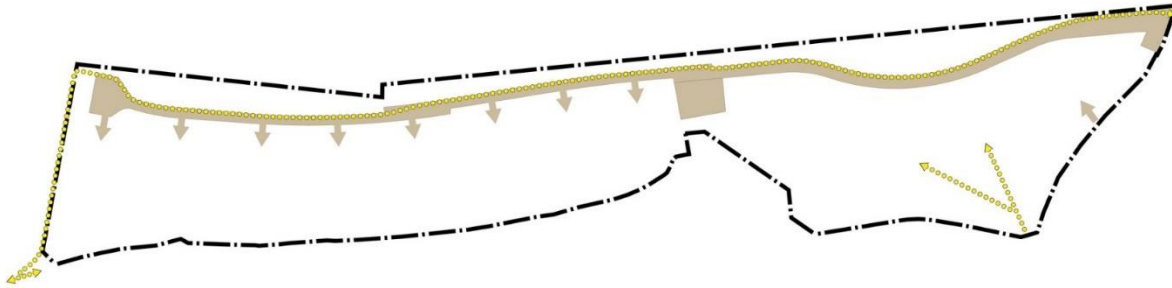
Accès à la parcelle

Les accès au PQ se font par :

- 1 accès direct par un parking semi-souterrain depuis le chemin des Rochettes
- 1 nouvelle desserte au nord du périmètre

- accessibilité piétonne par l'ouest et l'est avec une jonction entre le chemin des Rochettes et le chemin des Champs-aux-Prêtres par la nouvelle desserte (servitude publique).

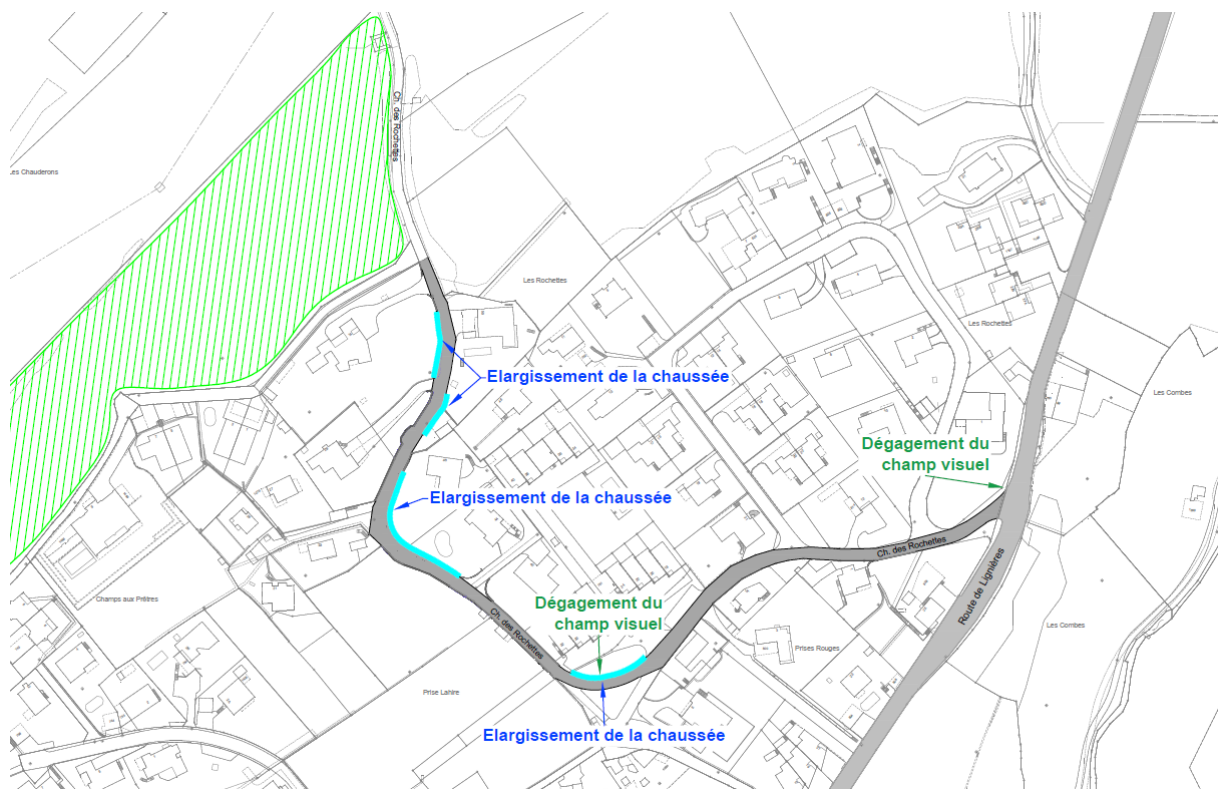
Principes d'accès au PQ



Pour ce qui concerne les accès véhicules, le quartier est desservi par le chemin des Rochettes. Des mesures d'amélioration des conditions de visibilité et de sécurité sont prévues, comme illustré sur le plan ci-dessous :

- amélioration des conditions de visibilité et des conditions de croisement voiture/voiture via 4 élargissements de chaussée
- sécurisation du cheminement piétonnier (bandes longitudinales et potelets dans les virages)
- amélioration de l'accès du chemin des Rochettes sur la route de Lignières.

Réaménagement du chemin des Rochettes



5.3. Équipements

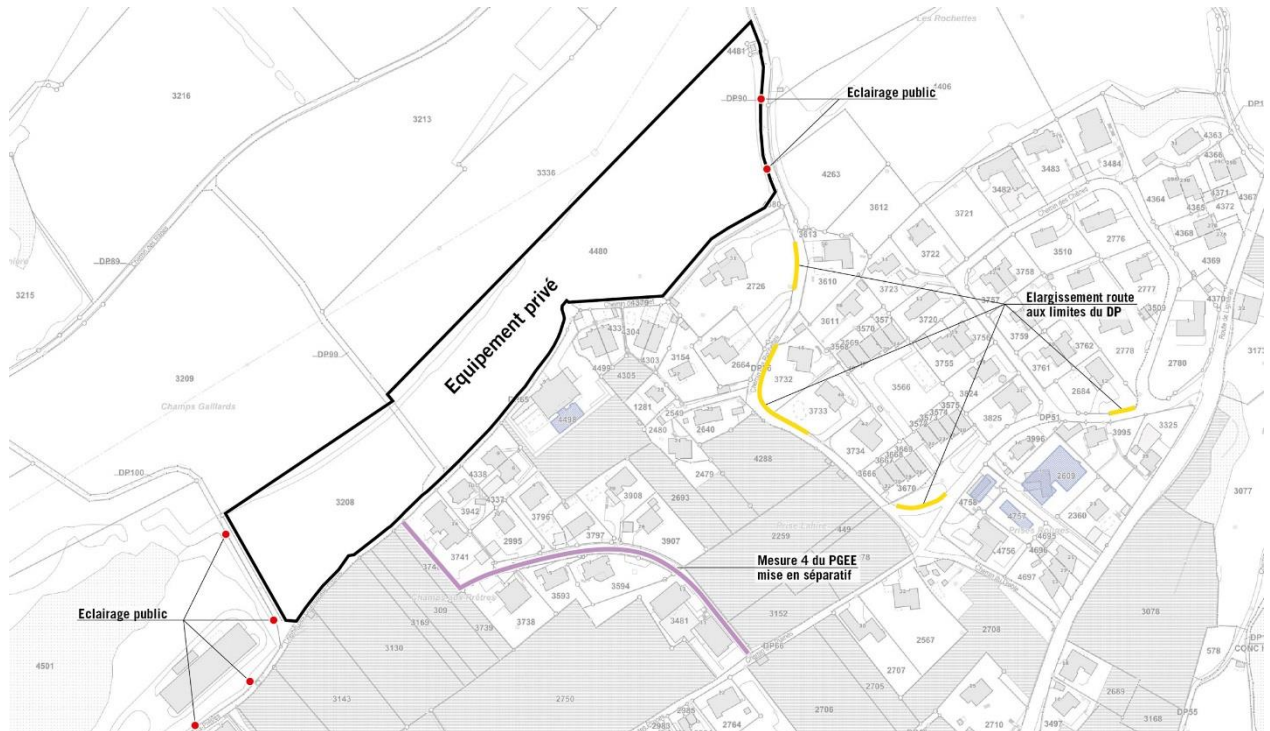
Le site des Chauderons est entièrement équipé, au sens de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT). Les équipements à réaliser sont entièrement privés, hormis l'aménagement du chemin piétonnier sur le domaine public (extrémité ouest du périmètre).

Des mesures complémentaires sont également mises en place parallèlement par la Commune :

- mise en œuvre de la mesure 4 du PGEE : mise en séparatif de la canalisation d'évacuation des eaux de En Vuidegrange
- élargissement du chemin des Rochettes (cf. chapitre précédent).

Le financement de ces équipements est précisé au chapitre suivant.

Schéma de synthèse des équipements et mesures complémentaires



5.4. Principes écologiques et environnementaux

Le PQ a été complété par un plan de principe des aménagements extérieurs qui a été élaboré en collaboration avec divers groupes dont le Groupe Nature de Saint-Blaise. L'impact sur les objets naturels existants a été réduit au strict nécessaire et des éléments naturels de qualité sont prévus en remplacement.

Extrait du plan des aménagements extérieurs



6. ASPECTS FINANCIERS

6.1. Taxe d'équipement

La parcelle des Chauderons étant réputée équipée, au sens de l'Art. 109 de la LCAT, le projet est soumis à la taxe d'équipement.⁵

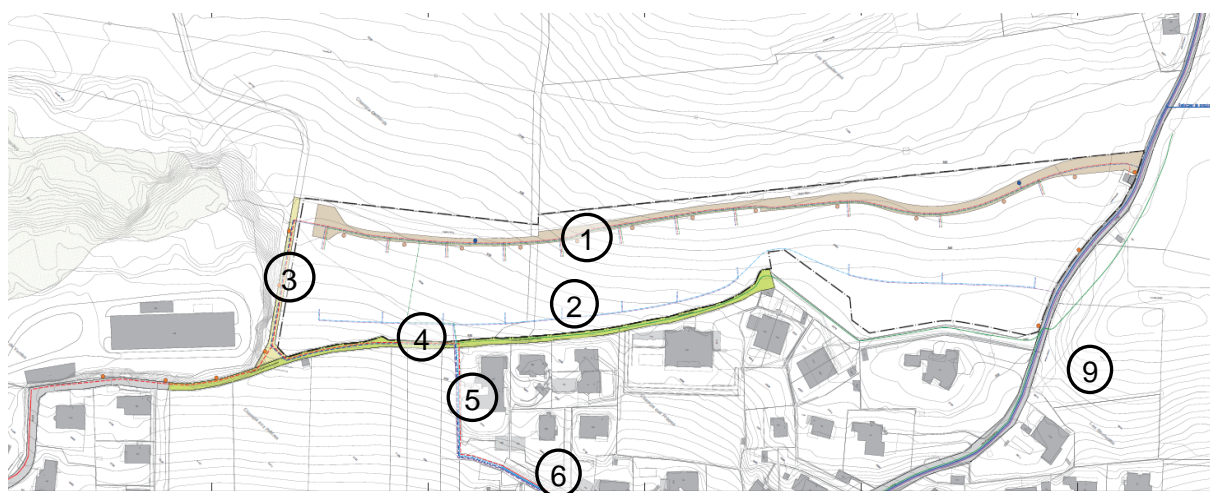
Sur la base des éléments du Plan de quartier, la taxe d'équipement a été fixée à :

CHF 687'840.00

6.2. Convention d'équipement

L'ensemble des travaux d'équipements à l'intérieur du périmètre du Plan de quartier est à la charge du propriétaire (équipements privés).

Il s'agit notamment des éléments notés « 1 » et « 2 » dans la figure ci-dessous :



Une Convention d'équipement, signée entre le Conseil communal et le propriétaire et faisant partie intégrante du Plan de quartier, règle la répartition des coûts entre la Commune et le propriétaire, pour les travaux nécessaires aux raccordements des équipements existants aux limites extérieures du Plan de quartier.

Il s'agit des travaux suivants :

A. Réseau d'eau (claire, usée, potable) et réseau d'électricité					
N°	Désignation	Répartition	Coûts estimés	Commune	Propriétaire
« 3 »	Dans le nouveau chemin piéton ouest	50 / 50	13'000.00	6'500.00	6'500.00
« 4 »	Dans le chemin piétons Champs-aux-Prêtres	50 / 50	158'000.00	79'000.00	79'000.00
« 5 »	Dans la partie « vignes »	50 / 50	94'000.00	47'000.00	47'000.00
« 9 »	Eau potable chemin des Rochettes	50 / 50	20'000.00	10'000.00	10'000.00
TOTALUX			285'000.00	142'500.00	142'500.00

B. Routes et chemins					
N°	Désignation	Répartition	Coûts estimés	Commune	Propriétaire
« 3 »	Nouveau chemin piéton ouest	50 / 50	33'000.00	16'500.00	16'500.00
« 4 »	Chemin piétons Champs-aux-Prêtres	50 / 50	91'000.00	45'500.00	45'500.00
TOTALUX			124'000.00	62'000.00	62'000.00

⁵ Art. 7.01. du Règlement d'aménagement

C. Éclairage					
N°	Désignation	Répartition	Coûts estimés	Commune	Propriétaire
« 3 »	Pour le nouveau chemin piéton ouest	50 / 50	39'000.00	19'500.00	19'500.00
« 4 »	Pour le chemin piétons Champs-aux-Prêtres				

D. Aménagement des Rochettes					
N°	Désignation	Répartition	Coûts estimés	Commune	Propriétaire
--	Aménagement des Rochettes	50 / 50	556'000.00	278'000.00	278'000.00
--	Amélioration du débouché sur la route de Lignières	100 / 0	50'000.00	50'000.00	0.00
TOTALUX			606'000.00	328'000.00	278'000.00



E. Mesure 4 du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE)					
N°	Désignation	Répartition	Coûts estimés	Commune	Propriétaire
« 6 »	Conduites à En Vuidegrange	50 / 50	300'000.00	150'000.00	150'000.00
« 7 »	Conduites de Plaines à Chair-d'Âne	100 / 0	150'000.00	150'000.00	0.00
« 8 »	Conduites de Chair-d'Âne à Ruau	100 / 0	200'000.00	200'000.00	0.00
TOTALUX			650'000.00	500'000.00	150'000.00

F. Divers et imprévus :					
N°	Désignation	Répartition	Coûts estimés	Commune	Propriétaire
--	10% du total A à E		170'400.00	105'200.00	65'200.00

COÛT TOTAL DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA CONVENTION				
		Coûts estimés	Commune	Propriétaire
--	TOTAL	1'874'400.00	1'157'200.00	717'200.00

6.3. Montant minimal garanti

Les coûts des travaux mentionnés au chapitre 6.2 sont des estimations. La Convention prévoit que la Commune reçoit du propriétaire un montant minimal garanti correspondant au montant calculé de la taxe d'équipement, selon chapitre 6.1.

Dans le cas où la part des coûts effectifs des travaux décrits au chapitre 6.2, pour le propriétaire, seraient inférieurs au montant minimal garanti, le propriétaire versera la différence à la Commune.

Dans le cas où les coûts effectifs des travaux dépasseraient les coûts estimés, comme c'est le cas dans l'estimation du chapitre 6.2, leur répartition se ferait selon les tableaux dudit chapitre.

6.4. Coûts d'études et de projets

Depuis l'entrée en vigueur du Plan d'aménagement local en décembre 2001, des projets ont été développés, prévoyant tous des Plans spéciaux ou des modifications du PAL.

L'ensemble des coûts des études correspondants à ces projets (aménagistes, architectes, ingénieurs, etc.) s'élèvent à plusieurs centaines de milliers de francs.

Ils ont été entièrement pris en charge par les propriétaires successifs, y compris pour le projet actuel.

6.5. Coûts et investissements communaux, demandes de crédit

Les coûts d'études et de projets engagés par la Commune depuis décembre 2001 jusqu'à ce jour, correspondent à des prestations d'appuis et de conseil par des mandataires spécialisés : urbanistes, spécialistes du trafic, avocats, services divers ; ils s'élèvent à :

CHF 61'200.00

Les coûts que la commune prévoit d'engager pour le projet actuel sont ceux indiqués au chapitre 6.2 ci-dessus, et correspondent aux travaux suivants :

- **Création et aménagement de chemins publics.**

Nouveau chemin public à l'ouest de la parcelle des Chauderons : avec la servitude de passage public à pied sur le nouveau chemin de desserte de la parcelle des Chauderons, ce nouveau chemin public permettra la liaison est – ouest puis nord – sud de la zone, renforçant ainsi le réseau des chemins pédestres de la commune.

Réfection du chemin des Champs-aux-Prêtres : remise en état du chemin, partie en terre et partie goudronnée.

Ces travaux, y c. l'implantation éventuelle d'un éclairage public, seront financés par la présente demande de crédit de CHF 1'874'400.00, objet de l'arrêté en annexe.

- **Amélioration du chemin des Rochettes.**

Élargissements ponctuels et sécurisation piétonne sur toute la longueur du chemin des Rochettes, amélioration du débouché du chemin des Rochettes sur la route de Lignièrès.

Ces travaux seront financés par la présente demande de crédit de CHF 1'874'400.00, objet de l'arrêté en annexe.

- **Réalisation de la mesure 4 du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE).**

Construction d'une nouvelle canalisation d'eaux usées dans le chemin En Vuidegrange (mesure 4 du PGEE, mise en séparatif), la conduite existante étant utilisée pour les eaux claires résiduelles (qui n'ont pas pu être infiltrées).

S'agissant d'une mesure prévue par le PGEE et destinée à l'amélioration du réseau communal, obligatoire à terme, la Commune réalisera l'ensemble de la mesure, jusqu'à son exutoire dans le Ruau. La partie inférieure, depuis le chemin des Plaines, sera entièrement à sa charge.

Ces travaux seront financés par la présente demande de crédit de CHF 1'874'400.00, objet de l'arrêté en annexe, sachant qu'une réserve est à disposition pour ce type de travaux.

- **Piste de chantier par le chemin du Villaret.**

L'aménagement du chemin du Villaret pour la phase de chantier, tel que places d'évitement, renforcements ponctuels éventuels, dispositifs d'exploitation (signalisation lumineuse, p. ex.), seront à charge du propriétaire, de même que les réparations éventuellement nécessaires en fin de chantier.

Le Conseil communal décidera de la nécessité d'une éventuelle réfection du chemin du Villaret au-delà des dégâts causés par le trafic de chantier après la fin de celui-ci, dans le cadre usuel de la réfection des routes communales.

Le débouché du chemin du Villaret sur la route de Lignièrès sera amélioré, dans le but d'augmenter la sécurité routière à cet endroit. Cette amélioration nécessite l'achat d'une quarantaine de m² de terrain agricole. Les coûts relatifs seront à charge de la Commune.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre de la réfection des routes communales.

- **Télé-réseau.**

Les nouvelles habitations seront reliées au télé-réseau communal. La commune amènera le télé-réseau jusqu'en bordure du Plan de quartier. Les coûts pour le télé-réseau à l'intérieur du PQ seront à charge du propriétaire jusqu'à l'introduction dans les immeubles, puis des propriétaires d'immeubles (taxes de raccordement).

L'ensemble de ces coûts sont réglés dans le cadre du contrat communal avec Vidéo 2000.

6.6. Estimation des revenus et charges communaux

Revenus fiscaux attendus

Sur la base de données statistiques, le revenu fiscal des habitants du nouveau quartier des Chauderons peut être estimé à :

CHF 900'000.00 / an

Charges scolaires et parascolaires

En estimant un certain nombre de nouveaux élèves qui viendraient habiter le nouveau quartier des Chauderons, les charges pour leur scolarité peuvent être estimées à :

Charges d'écolage pour 25 enfants CHF 250'000.00 / an

Charges parascolaires pour 15 enfants CHF 30'000.00 / an

Les nouveaux Collèges de Vigner peuvent absorber ces élèves supplémentaires.

Charges financières et d'amortissements

En admettant, sur la base des coûts présentés au chapitre 6 un investissement de la Commune de CHF 1'157'200.00.- les charges financières annuelles seraient de :

Intérêts financiers de 2 % CHF 23'144.00 / an

Amortissement moyen de 2.5 % CHF 28'930.00 / an

On constate que même si le revenu fiscal était moitié moins élevé que l'estimation faite ci-dessus, le bilan de l'investissement communal resterait largement favorable.

7. CALENDRIER

Le calendrier prévisionnel est présenté dans le tableau ci-après. Il est établi en parallèle de celui du PQ. Il ne tient pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées contre les deux dossiers durant l'enquête publique simultanée.

Calendrier prévisionnel de la modification partielle du PAL et du PQ

Phases d'étude	PAL	PQ
Rédaction de l'addenda au cahier des charges	janv. – fév. 2016	
Dépôt de l'addenda au cahier des charges à la commune	mi-fév.	
Réception du préavis de synthèse du SAT	fin juill.*	
Élaboration du dossier (modification du PAL + PQ)	avril – nov.	
Information aux associations locales et aux groupes politiques	oct. – nov.	
Validation du cahier des charges	déc.	
Dépôt de la modification du PAL + PQ au SAT pour préavis des services cantonaux (délai d'ordre de 3 mois)	déc.	
Réception du préavis de synthèse du SAT	juill. 2017	
Adaptation du dossier par le mandataire	août – sept.	
Transmission du dossier au SAT pour ultime vérification et validation	mi-sept.	
Retour du SAT	mi-oct.	
Information publique	25 oct.	
Dépôt final du dossier au SAT	début déc.	
Préavis du chef du DDTE	mi-déc.	
Séance du Conseil général (modification du PAL)	21 déc.	
Adoption du Conseil communal (PQ)		fin déc.
Publication dans la FO (adoption du Conseil général)	5 janv.18	
Délai d'annonce préalable de référendum (10 jours)**	6 janv. – 16 janv.	
Publications dans la FO (enquête publique)	19 janv. / 26 janv.	
Enquête publique (30 jours)	20 janv. – 19 fév.	
Traitement des oppositions	p.m	
Approbation et sanction du Conseil d'État	mars 2018	

* Compte tenu du traitement prioritaire des plans directeurs régionaux (PDR), les délais de traitement des autres dossiers par le SAT ont été prolongés.

** Selon art. 129a de la Loi sur les droits politiques (LDP) du 17 octobre 1984, modifié le 1^{er} janvier 2017 : « 1. Pour les arrêtés et règlements du Conseil général relatifs à un plan d'affectation communal, l'annonce préalable du référendum, signée par cinq électrices ou électeurs, doit être déposée au Conseil communal dans les 10 jours à compter de la publication de l'acte attaqué. »

8. CONCLUSION

La parcelle des Chauderons a été affectée à la zone à bâtir lors de l'entrée en vigueur du Plan d'aménagement local, le 12 décembre 2001, en tant que « zone d'habitat groupé soumise à plan de quartier ».

Cette affectation s'est révélée peu adéquate pour la mise en œuvre de projets de bonne qualité urbanistique, s'intégrant bien dans le site. Il est donc nécessaire de modifier le Plan d'aménagement local pour cette zone, et d'adopter un Plan de quartier correspondant.

Le Conseil communal n'a eu de cesse de chercher à améliorer les conditions de construction à cet endroit, convaincu que ce nouveau lotissement est une chance pour le développement urbain et démographique de la Commune de Saint-Blaise. Il tient par ailleurs à respecter les décisions antérieures prises par les autorités et la population, excluant ainsi un retour de la parcelle en zone agricole, retour qui obligerait la Commune à payer des dédommagements considérables aux propriétaires.

Avec le présent projet de modification du PAL, il sera possible de mettre en valeur cette parcelle à la situation exceptionnelle, donnant ainsi à notre village un atout d'excellente qualité pour attirer des nouveaux habitants.

Au vu de ce qui précède nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter les deux projets d'arrêtés que nous vous proposons ci-après.

Nous vous remercions de votre attention.

Saint-Blaise, le 26 novembre 2017

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

le président, chef du
dicastère de l'aménagement
du territoire et urbanisme

le secrétaire

Alain Jeanneret

Jacques Rivier

9. LISTE DES ABRÉVIATIONS

LAT	Loi sur l'aménagement du territoire	SAT	Service de l'aménagement du territoire
LCAT	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire	ZHG	zone d'habitat groupé
PAL	Plan d'aménagement local (plan d'aménagement communal)	ZMD	zone d'habitation à moyenne densité
PDC	Plan directeur cantonal		
PDR	Plan directeur régional		
PQ	Plan de quartier		
RUN	Réseau urbain neuchâtelois		

10. PROJET D'ARRÊTÉ 1

ARRÊTÉ RELATIF À LA MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL DE SAINT-BLAISE, SECTEUR « LES CHAUDERONS »

Le Conseil général de la Commune de Saint-Blaise,

vu le rapport du Conseil communal du 26 novembre 2017 et ses annexes,
entendu le rapport de la Commission financière et de gestion,
entendu le rapport de la Commission d'urbanisme,
entendu le rapport de la Commission des travaux publics,
entendu le rapport de la Commission des services industriels,
vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991,
vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement du xx décembre 2017,
sur proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'État, le 12 décembre 2001, est modifié par le plan portant modification partielle du plan d'aménagement, secteur « Les Chauderons ».

Art. 2.- Le règlement d'aménagement est modifié comme suit :

Art. 12.04, chiffres 4 et 5

4. Degré d'utilisation des terrains

- Densité maximale : 1,9 m³/m² pour toits à pans.
1,7 m³/m² pour toits plats.

Dans le secteur des Chauderons, une densité minimale de 0,9 m³/m² doit être respectée.

- Taux d'occupation du sol maximum :

Habitations collectives et individuelles : 25 %.

Habitations individuelles groupées : 30 %.

Maisons-terrasses : 40 %

5. Dimension des constructions

- Hauteur maximale : 8,50 m à la corniche au sud de la voie CFF.
7,50 m à la corniche au nord de la voie CFF.
12,00 m au faite au sud de la voie CFF.
11,00 m au faite au nord de la voie CFF.

Dans le secteur des Chauderons, la hauteur à la corniche maximale est fixée à 15,00 m pour l'habitat collectif et à 8,50 m pour l'habitat individuel.

Pour les façades de plus de 20,00 m de long, des décrochements sont exigés.

Art. 12.05

Abrogé

Art. 3.-

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le _____, adopté ce jour par le Conseil général, est soumis au référendum facultatif.

² Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, à la date de la publication, dans la Feuille officielle cantonale, de sa sanction par le Conseil d'État.

Saint-Blaise, le 21 décembre 2017

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

le président

la secrétaire

Olivier Thomann

Helene Eberhard

11. PROJET D'ARRÊTÉ 2

ARRÊTÉ À L'APPUI D'UNE DEMANDE DE CRÉDIT D'ENGAGEMENT DE CHF 1'874'400.00 POUR LES TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉLIORATION NÉCESSAIRES AUX RACCORDEMENTS DES ÉQUIPEMENTS AUX LIMITES EXTÉRIEURES DU PLAN DE QUARTIER

Le Conseil général de la Commune de Saint-Blaise,

vu le rapport du Conseil communal du 26 novembre 2017 et ses annexes,
entendu le rapport de la Commission financière et de gestion,
entendu le rapport de la Commission d'urbanisme,
entendu le rapport de la Commission des travaux publics,
entendu le rapport de la Commission des services industriels,
vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991,
vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement du xx décembre 2017,
sur proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- un crédit d'engagement de CHF 1'874'400.00 est accordé au Conseil communal pour les travaux d'équipement **et d'amélioration** nécessaires aux raccordements des équipements aux limites extérieures du Plan de quartier. Ce montant sera déduit de la part de la taxe d'équipement.

Art. 2.- Pour les raccordements, une convention règlera la répartition des coûts entre la Commune et le propriétaire de la façon suivante :

Répartition – Commune/propriétaire

Réseau d'eau (claire, usée, potable) et réseau électricité	50%	50%
Routes et chemins	50%	50%
Eclairage	50%	50%
Aménagement des Rochettes	50%	50%
Amélioration du débouché sur la route de Lignièrès	100%	---
PGEE mesure 4 – conduites en Vuidegranges	50%	50%
Conduites Plaines à Chair-d'Âne et Chair-d'Âne à Ruau	100%	---

Art. 3.- Cette dépense sera amortie, après déduction de la taxe d'équipement, à raison de 2% pour la réfection de la chaussée, 5% pour l'éclairage public, 1,25% pour la conduite d'eau de boisson, 2% pour les collecteurs d'eaux claires et usées, 3% pour le réseau électrique et 20% pour le télé-réseau, portée à charge des chapitres 61500 Routes communales, 71000 Approvisionnement en eau, 72000 Traitement des eaux usées, 87110 Réseau électrique et 33210 Télé-réseau.

Art. 4.- Le Conseil communal pourra, si cela s'avère nécessaire, procéder à un emprunt auprès d'un établissement bancaire, afin de financer tout ou partie de cet investissement.

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

Art. 6.- Le présent arrêté entrera en vigueur à l'échéance du délai référendaire.

Saint-Blaise, le 21 décembre 2017

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

le président

la secrétaire

Olivier Thomann

Helene Eberhard