

**Rapport du Conseil Communal au Conseil général du 21.12.2017 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.**

**Commentaires de Jean-Philippe Scalbert, Conseiller général de l'Entente St-Blaise et responsable du Mouvement citoyen « Chauderons non merci »**

*Page 1 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.*

Les jalons sont posés : selon le CC, le critère principal pour qu'un terrain se prête à la construction est son attractivité, donc son prix de vente ! Son accessibilité, son intégration dans l'environnement, sa proximité des transports publics ne sont pas des critères dignes d'être considérés.

*Page 2 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.*

Réduire l'emprise au sol serait louable si cette mesure n'était pas accompagnée d'une augmentation massive de la hauteur des immeubles. L'accroissement des espaces verts et la hauteur des immeubles n'ont d'autre but qu'accroître l'attractivité en ouvrant la vue sur le lac, donc de vendre plus facilement et plus cher. Le fait que la hauteur des immeubles sera perçue comme une verrue dans ce paysage idyllique est évidemment passé sous silence.

*Page 3 Maintenir une population équilibrée (tendance au vieillissement)*

Le vieillissement de la population n'est pas un fait particulier à St-Blaise. Pour contrer le vieillissement il faudrait attirer des familles jeunes en leur proposant des habitats à bas prix, pas des appartements de luxe.

*Préserver la structure particulière du paysage et les vignes sur le coteau*

Voilà ce que pense Mr P.A Rumley, ex directeur de l'urbanisme du Canton de Neuchâtel :

*« Je me suis rendu sur place en ce début d'après-midi et je partage tout à fait votre avis : cette urbanisation est aberrante. Les accès sont catastrophiques ; c'est la nature et l'agriculture qui devraient primer. En fonction de la LAT révisée, seuls des terrains proches des transports publics devraient être urbanisés, et selon une urbanisation compacte. Il faudrait un quartier dense, ce qui n'a pas de sens à cet endroit-là. D'ailleurs, tout le Nord de St-Blaise est plus que discutable. Il n'y a pas lieu de poursuivre de la même manière. »*

*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.*

Il est paradoxal que le fait d'être dense est décrit ici comme un défaut, alors que la densité minimale est par la suite un argument pour justifier l'affectation en zone à moyenne densité. Et que signifie « urbanistiquement peu intéressant » ? Faut-il lire entre les lignes « commercialement peu intéressant » ?

**Page 4** 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.

Le Conseil Communal pense-t-il sérieusement qu'il suscite moins d'opposition avec ce projet comportant trois immeubles de 15 m de haut ?

**Page 5 3.1. Remettre la parcelle des Chauderons en zone agricole**

Evoquer ce scénario n'a probablement d'autre but que d'essayer de discréditer le mouvement « Chauderons non merci », qui a pourtant publiquement abandonné cette piste. Donc en consacrant 20 lignes à ce sujet maintenant obsolète le CC n'ajoute pas grand-chose à la qualité de ce rapport ! N'aurait-il pas été plus judicieux par exemple d'expliquer pourquoi le choix d'une zone à faible densité n'a pas été retenu ? Ou mieux, ne serait-il pas envisageable de prévoir une affectation en zone à utilisation différée, en attendant que les questions de l'accès et des transports publics soient réglées ?

**Page 6** 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.

Ci-dessous un extrait de la fiche U-11 précitée :

« De nouvelles zones à bâtir importantes ne sont admissibles que là où la desserte par TP est suffisante, selon les besoins d'accessibilité des différents types d'espace, et si le développement souhaité s'inscrit dans un projet de territoire cohérent et durable à l'échelle régionale et cantonale (développement souhaitable). Les surfaces d'assolement seront systématiquement compensées, sous réserve des cas particuliers décrits dans la Fiche S\_21. Il y aura lieu également de définir les limites de l'urbanisation en fonction des enjeux naturels et paysagers, afin de maîtriser l'étalement urbain, également dans les franges de l'agglomération ».

Comment est-il possible que les autorités Cantonales et Communales, en ce qui concerne la parcelle des Chauderons, dévient autant des excellents objectifs déclarés ci-dessus ? Si ce projet n'a toujours pas été réalisé en 20 ans c'est qu'il est plein de contradictions avec les objectifs du PDC: pas de desserte de TP, surface d'assolement probablement pas compensée ( le CC n'a pas donné de réponse à cette question) , enjeux naturels et paysagers impossibles à respecter, étalement urbain pas maîtrisé. Ce projet étant un projet d'avenir, puisqu'il n'est pas réalisé, il est du devoir des autorités de le mettre en conformité avec les objectifs d'avenir. Et l'avenir ça serait par exemple viser la création d'un Ecoquartier qui suppose entre autres la mise en place d'une desserte de TP et d'un accès sécurisé pour tous les usagers, afin que le renoncement au transport automobile soit le plus simple possible. Seulement dans cette optique, l'urbanisation décidée il y a 20 ans serait acceptable pour l'avenir. Il faut donc réfléchir aux mesures nécessaires pour concrétiser les objectifs déclarés dans le PDC avant d'envisager la planification d'un nouveau projet. C'est une des raisons pour lesquelles nous demandons un moratoire sur toute construction sur la parcelle des Chauderons.

**Page 6** 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.

C'est un leurre de promettre une intégration paysagère avec des immeubles de 15 m de haut !. Et ce qui nous inquiète, c'est qu'il n'est pas fait mention de l'allée de chênes protégée par le règlement d'aménagement communal :

Art 14. Les deux allées d'arbres suivantes, composées d'espèces indigènes, présentent une valeur paysagère élevée, à

savoir :

- l'allée d'arbres des Chauderons;
- l'allée d'arbres de Vöens.

Ces allées sont protégées. L'abattage des arbres peut être autorisé par le Conseil communal en cas de nécessité. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres si possible de même essence.

C'est, dans ce règlement, la porte ouverte à l'abattage qui nous inquiète. Elle annihile le sens du règlement, car c'est un leurre – un de plus ! – de prétendre que des jeunes pousses remplacent la valeur paysagère d'arbres séculaires.

Il est donc essentiel que toutes les mesures destinées à préserver les richesses paysagères soient fixées dans un règlement comportant des clauses pénales en cas de non respect. (Voir la taille de la haie vivace longeant le chemin du Pipolet)

**Page 7** *La zone d'habitat groupé est supprimée et remplacée par une zone d'habitation à moyenne densité sur l'ensemble du secteur.*

Encore un leurre basé sur une cabriole intellectuelle : ce qu'on nous présente ce sont deux zones distinctes : l'une à faible densité et l'autre à forte densité.

**Page 8** *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*

Le CC ayant reconnu en préambule que le critère principal régissant le concept du projet est l'attractivité des habitations, il n'hésite pas à dérouler le tapis rouge devant les exigences du promoteur et change le règlement, uniquement pour lui!

Mais à quoi servent donc les règlements s'ils sont adaptés à chaque projet ? On crée par là un précédent d'une portée incalculable et laissant la porte ouverte à toutes les complaisances et tous les abus. Nous doutons même de la légalité de ce procédé et la ferons vérifier par nos juristes

**Page 10** *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).*



Si on considère la photo ci-dessus on ne peut que douter de l'efficacité de bandes jaunes et de potelets pour sécuriser les piétons sur le Chemin des Rochettes. Certains piétons utilisent également la route de Lignères sur la portion entre le Chemin des Rochettes et le Chemin des Plaines. Les piétons n'y sont protégés que par des bandes jaunes. Vu l'accroissement de la circulation engendré par 100 voitures supplémentaires la construction d'un trottoir est encore plus indispensable. Mais les coûts risqueraient d'être mis sur le compte du projet.... A noter également que l'arrêt de bus est anecdotique puisqu'il n'est desservi que dans un sens et que 6 fois par jour.

**Page 10** 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 Lignères.

Les autorités ont essayé de nous faire croire avec des études de trafic réitérées (la première date de 1995 !) que ces quelques mesures d'élargissement, hors de prix par rapport à l'amélioration qu'elles apportent, suffisent à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes sur le chemin des Rochettes. Rappelons que les normes utilisées datent en partie de 1993, que la taille et le poids des voitures ont considérablement augmenté depuis la publication de cette norme, et que la très forte pente ne semble pas y est pas considérée. Le plus perturbant, c'est que ces mesures sont inefficaces lorsque le danger est le plus grand, c'est à dire en cas de neige. Le chasse-neige accumule la neige sur les bandes jaunes et les potelets, et le piéton n'a plus qu'à marcher sur la chaussée! Le brouillard est aussi un évènement climatique qui annihile les mesures de visibilité et qui remet l'augmentation de trafic en question.

L'amélioration de l'accès de la route de Lignères est insuffisante. Pour assurer une sécurité conforme aux standards actuels, c'est un giratoire qu'il faudrait. Mais là aussi, les coûts....

Le rapport tait quelques problèmes cruciaux : la mobilité douce d'une part et le trafic de chantier d'autre part. L'accès du Chemin du Villaret sur la Route de Lignères est extrêmement délicat pour les véhicules de chantier. Le CC ne prend même pas la peine de l'évoquer. La question de l'accroissement de la circulation dans le reste du village n'est pas abordée non plus.

**Page 11** *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).*

Pour un site « complètement équipé », il y a encore beaucoup à faire ! Et il manque entre autres :

- Réfection et mise en séparatif du Chemin des Rochettes : à la page 10 du rapport du CC au CG concernant l'adoption du PGEE du 26.02.2004 on peut lire que la canalisation sous le Chemin de Rochettes est détériorée et que son remplacement devrait être effectué dans les trois ans donc en 2007 au plus tard. 10 ans après, alors que la route va être l'objet d'importants travaux le CC n'envisage pas la réfection des canalisations et leur mise aux normes.
- Trottoir le long de la Route de Lignères
- Réfection totale du Chemin du Villaret
- Giratoire pour l'accès du Chemin des Rochettes sur la route de Lignères

Pour mémoire, le transformateur qui attend patiemment depuis 20 ans de servir à quelque chose en bordure de la parcelle des Chauderons a coûté il y a bientôt 20 ans la bagatelle de CHF 500'000. Dépense répertoriée nulle part.

**Page 13** *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.*

Le montant du crédit sollicité par le CC se monte à CHF 1'874'000 ce qui représente la totalité des dépenses. Pourquoi ne pas solliciter la part incombant à la Commune de CHF 1'157'000 ?

**Page 14** *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.*

Ce qui n'est pas évoqué, ce sont les coûts engendrés par les études d'aménagement du territoire et d'urbanisme avant 2001. Ce sont ces études qui, finalement on conduit depuis 1998 à toutes les fausses pistes qui nous obligent à traiter aujourd'hui un projet quasi ingérable. Si ces études avaient été mises en place dans un processus plus participatif, elles auraient conduit à des projets qui seraient réalisés depuis longtemps !

**Page 15** *Piste de chantier par le chemin du Villaret.*

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

Dans les coûts on ne voit pas apparaître les travaux nécessaires à l'aménagement du Chemin du Villaret pour le trafic de chantier en l'occurrence création de places d'évitement et l'aménagement de l'accès à la route de Lignères. De plus aucun montant n'est affecté à la réfection du Chemin du Villaret qui sera en piteux état après le passage des véhicules de chantier durant plusieurs années. Nous ne voyons pas pour quelle raison cette dépenses serait affectée au budget communal ! La aussi nous sommes confrontés à une prérogative

inacceptable !

#### *Télé-réseau*

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

La même remarque est valable pour le télé-réseau. Ces coûts sont engendrés par le projet seul. Il est fallacieux de vouloir l'affecter aux dépenses communales.

#### *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*

Ces estimations sont-elles basées sur un revenu mensuel de CHF 20'000. Où est la « mixité » sociale tant prônée, il n'y a pas si longtemps encore ?

#### *Charges financières et d'amortissements*

*D'après le CC les charges induites par les nouveaux habitants se limitent aux charges scolaires.*

*Pour les nouveaux habitants, il n'y aura pas d'impôts à traiter, pas d'entretien de routes et de canalisation supplémentaires, pas de fourniture d'électricité et d'eaux ?*

#### *Calendrier*

Vouloir coincer les débats du Grand Conseil sur un sujet aussi brûlant que la demande de modification du PAL dans la séance consacré au budget est à la limite de la décence. Il éveille le soupçon d'une volonté d'empêcher les opposants de s'organiser enlève encore un peu plus de crédibilité aux auteurs de ce projet.

#### *Conclusion*

*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.*

Vouloir attirer des nouveaux habitants n'est pour l'instant pas urgent car St-Blaise aura mis à la disposition de 2010 à nos jours plus de 120 habitations pour de nouveaux habitants. Les perspectives du marché à moyen terme sont plutôt à la baisse pour la demande en logements. Le spectre d'une bulle hypothécaire renaît et nous n'osons imaginer les conséquences d'un projet surdimensionné, destructeur et invendu !

10.12.2017