

**Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à
une demande de crédit d'engagement pour une étude de
faisabilité d'aménagement de logements sur le STPA et le
réaménagement de la boucle du trolleybus**



Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Le bien-fonds 1657 (cf Fig. 1), d'une surface de 8'850 m², se situe non loin du centre du village, de ses équipements et services à la population. Il est doté d'une topographie à deux niveaux qui crée une césure naturelle entre ses différentes destinations. Sa partie supérieure (colline des Jardillets), affectée en zone de verdure (ZV), est ainsi dévolue à un parc public. Quant à sa partie inférieure, elle est affectée en zone d'utilité publique 2 (ZUP-2) et occupée par un stationnement public (70 places), l'ancien abri militaire et la boucle de la rue du Collège qui permet au bus de faire demi-tour avant de rejoindre l'arrêt "Hauterive, Poste".

L'enjeu de l'étude de faisabilité est de tester l'implantation d'une opération mixte à vocation publique mêlant appartements avec encadrement (AE), appartements, services et stationnement public sur le bien-fonds 1657, tout en améliorant les connexions au centre du village et au futur complexe scolaire.

Le programme envisagé est le suivant:

- > création d'appartements dont une partie avec encadrement,
- > connexion entre la future construction et le jardin public de la colline des Jardillets,
- > programme en rez-de-chaussée, contribuant à l'animation de la rue,
- > parking répondant aux besoins de l'opération et intégrant le parking P&R.
- > réaménagement de la boucle du trolley, en adéquation avec la centralisation des bâtiments scolaires, pré- et parascolaires.

Fig. 1 : Localisation du bien-fonds concerné (bf 1657)



2. Démarche de travail et de l'étude

Démarches préalables : récupération des données

Cette première phase a pour but de récolter l'ensemble des données nécessaires à l'étude.

Un plan de synthèse, issu du traitement des données sera produit. Il devient la base pour l'étude-test d'aménagement d'ensemble.

Analyse territoriale et environnementale et étude test d'aménagement d'ensemble

L'analyse territoriale et environnementale aura pour but d'établir un diagnostic général du site, notamment au niveau des contraintes légales, urbanistiques, paysagères et environnementales à prendre en compte pour son développement, autant à l'échelle du projet que par rapport à son contexte environnant.

Pour le développement de ce diagnostic, la démarche sera la suivante :

- > un diagnostic sensible des enjeux urbanistiques et paysagers (caractéristiques physiques du terrain, intégration paysagère, caractère verdoyant, opportunités d'accessibilité, etc.) ;
- > une analyse des contraintes environnementales du terrain avec recensement des éventuelles procédures à mener dans le cadre de la planification (objets naturels à protéger ou compenser, risques liés à des dangers naturels, distances aux vignes, etc.) ;
- > la formalisation d'une "synthèse de l'analyse", comprenant les principaux éléments et enjeux ressortis des analyses mentionnées ci-avant et une première pesée d'intérêts par rapport à leur traitement ;
- > la production graphique des éléments d'étude.

Etude-test et concept général d'aménagement

Dans le cadre de cette phase, plusieurs variantes de composition urbanistique et paysagère et de capacité de densification du site seront développées. Elles se baseront sur un concept général d'aménagement du site, défini en fonction des résultats du diagnostic établi. Pour cette phase, la démarche suivante est prévue:

- > définition d'un concept général d'aménagement du site, définissant les principaux principes d'organisation des espaces bâtis et non bâtis, les hypothèses d'accès préférentielles, le programme envisagé, la création d'espaces collectifs ou de parcours reliant le futur quartier aux équipements et points d'intérêt alentours, etc. ;
- > production de 3 variantes d'aménagement différenciées en termes d'implantation et forme bâtie et de programme
- > estimation des surfaces brutes de plancher développées par variante ;
- > production graphique des éléments d'étude et élaboration d'un diaporama de présentation ;

Faisabilité architecturale

La faisabilité architecturale du bâtiment abritant les logements encadrés et standards se basera sur le scénario retenu de l'étude d'aménagement. Outre une proposition de répartition programmatique par étage, le parking sera étudié (capacité, accès), ainsi que l'aménagement du rez avec connexion au jardin public et l'application des normes et exigences de la planification médico-sociale PMS (dont notamment l'intégration de locaux collectifs).

Synthèse de l'étude et suites à donner

En dernière étape, un rapport permettra de formaliser les résultats du diagnostic, du concept général d'aménagement et de l'étude des variantes développées dans les phases 1 à 3 de l'étude. Les résultats, outre l'organisation spatiale retenue, doivent nous permettre de déterminer la densité admissible du site. Le rapport décrira en sus la démarche de planification envisagée pour le site, tenant compte des planifications en vigueur et d'éventuelles procédures complémentaires à mener.

3. Calendrier indicatif

Selon un calendrier prévisionnel, la synthèse pourrait être délivrée fin 2020 au plus tôt.

4. Coûts

Les coûts estimés sont les suivants :

Phases	Coûts	CHF HT
Phase 1 : Démarches préalables	Fr.	4'000
Phase 2 : Diagnostic et Etude test d'aménagement	Fr.	28'000
Phase 3 : Faisabilité architecturale	Fr.	5'500
Phase 4 : Synthèse de l'étude et suites à donner	Fr.	8'500
Total honoraires HT	Fr.	46'000
Divers et imprévus	Fr.	3'500
Total honoraires et frais HT	Fr.	49'500
TVA (7.7 %) arrondi	Fr.	3'800
Total TTC	Fr.	53'300

Il est à noter que, lors des discussions financières avec le promoteur, cette étude sera prise en considération dans le prix d'acquisition du bien-fonds.

5. Conclusion

Le bien-fonds 1657 se situe à l'entrée du vieux village. Cette zone fera l'objet d'intenses transformations ces prochaines années avec la construction du nouveau complexe scolaire. C'est la volonté du Conseil communal d'avoir une vision globale de réaménagement, afin de pouvoir créer les projets les plus complémentaires possibles. Cette étude de faisabilité créera un cadre qui servira au concours d'architecture et contribuera à redessiner l'entrée dans l'ancienne localité.

Afin de pouvoir lancer cette étude de faisabilité, le Conseil communal sollicite donc le Conseil général pour une demande de crédit d'engagement d'un montant de Fr. 53'300.- TTC.

Hauterive, le 2 juin 2020

Le Conseil communal

**COMMUNE D'HAUTERIVE
CONSEIL GENERAL**

ARRETE

Le Conseil général de la Commune d'Hauterive

Vu le rapport du Conseil communal du 2 juin 2020,
Vu le règlement général de Commune du 23 octobre 2017,
Vu la loi sur les Communes du 21 décembre 1964,

Entendu le préavis de la Commission financière,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

Article premier : Un crédit de CHF 53'300.- est accordé au Conseil communal pour un crédit d'engagement pour une étude de faisabilité d'aménagement de logements sur le STPA et le réaménagement de la boucle du trolleybus.

Art. 2 : La dépense sera portée au compte des investissements et amortie conformément à la loi au taux de 20%.

Art. 3 : Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Neuchâtel, le 30 juin 2020

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
La présidente Le secrétaire

C. Bill

A. Gerber