



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

Viabilisation du secteur « Le Calendrier » aux Hauts-Geneveys



Source : ©SITN, GEONE, Swisstopo ; cartosphere Teletlas – orthophoto 2011

Table des matières

1. Situation.....	3
2. L'étude de viabilisation.....	4
3. La qualification de la route de desserte	6
4. Les échanges de terrains	6
5. Les équipements.....	6
6. Conclusion	12
7. Arrêtés	12

1. Situation

Le règlement d'aménagement du village des Hauts-Geneveys a été sanctionné par le Conseil d'Etat le 30 mai 1995. C'est au plus tard depuis cette date que le secteur dit « Le Calendrier » a été mis en zone à bâtir.

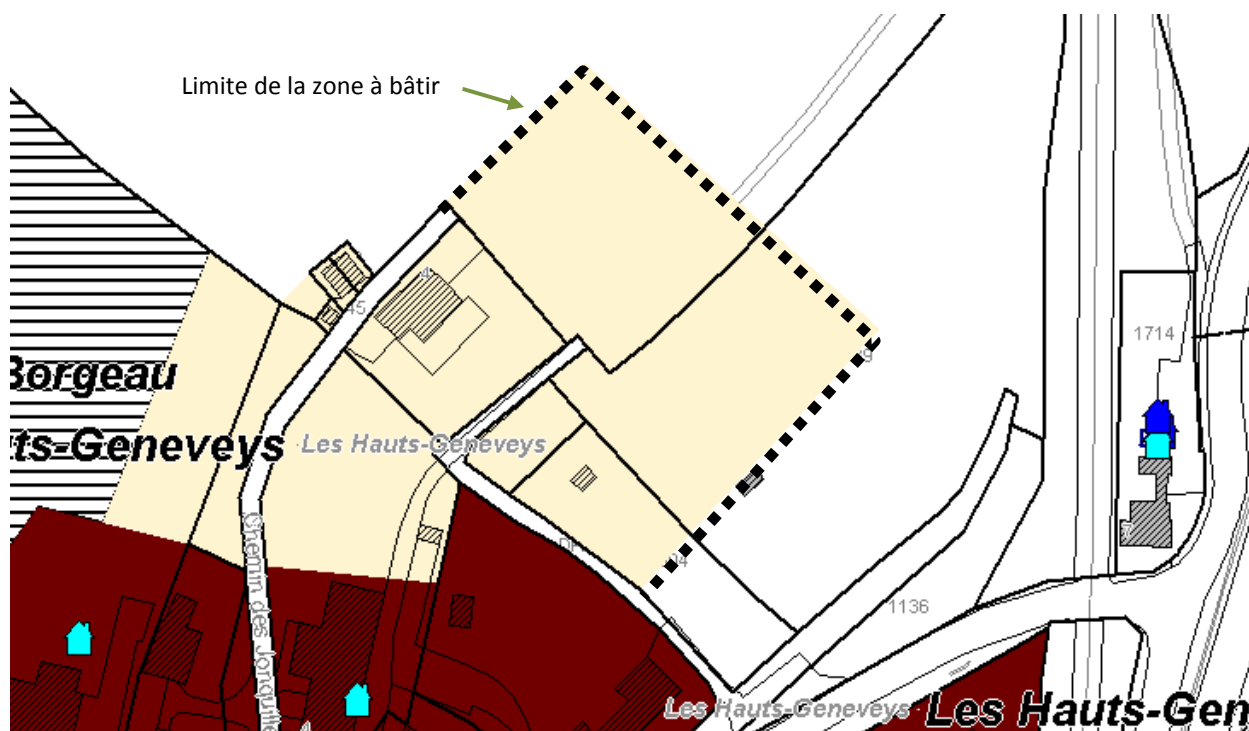


Figure 1 : zone à bâtir sur le secteur « Le Calendrier »

Les parcelles comprises dans le périmètre « Le Calendrier » ne sont pas équipées. De plus, le découpage actuel des biens-fonds ne permet pas une exploitation judicieuse, harmonieuse et cohérente du sol.

Lorsqu'un propriétaire de l'une des parcelles s'est approché des autorités communales de l'époque avec un projet de construction, il a fallu repenser l'ensemble du périmètre pour donner la possibilité aux propriétaires du secteur de construire un bien immobilier en accord avec les lois fédérales, cantonales et communales en vigueur. Le Conseil communal des Hauts-Geneveys a donc donné mandat à un bureau d'ingénieurs-conseils afin d'étudier la problématique et proposer des solutions de viabilisation.

La commune de Val-de-Ruz a repris ce dossier au 1^{er} janvier de cette année. Avec l'aide du bureau d'ingénieurs, une solution concrète a été trouvée ; elle a été exposée aux propriétaires concernés lors d'une séance d'information qui s'est déroulée aux Hauts-Geneveys en date du 1^{er} juillet 2013. Les divers éléments de solutions, qui seront développés plus avant dans ce rapport, ont rencontré à l'unanimité l'approbation des personnes concernées.

2. L'étude de viabilisation

Selon le plan d'aménagement communal en vigueur, les biens-fonds concernés sont affectés en zone d'habitation à faible densité. Cette affectation est destinée principalement à accueillir des habitations individuelles, des habitations individuelles groupées et des maisons terrasses.

Le DP27 est du domaine public communal et n'est donc pas affecté en zone à bâtir. Il s'agit d'un chemin herbeux qui permet un accès aux parcelles adjacentes ainsi qu'au chemin agricole situé en amont. Ce dernier dessert des champs situés au nord-est du secteur.

Le projet de construction du propriétaire précité prévoyait un accès par le bas longeant le bien-fonds 804 dans sa partie en zone agricole. Cette configuration exclut cependant toute possibilité d'élargissement de la parcelle 804, inconstructible à cause de sa largeur insuffisante pour recevoir un bâtiment. De plus, le statut de la partie haute du DP27 n'est pas réglé. Les conditions ne sont donc pas remplies pour une utilisation judicieuse des terrains affectés en zone à bâtir.

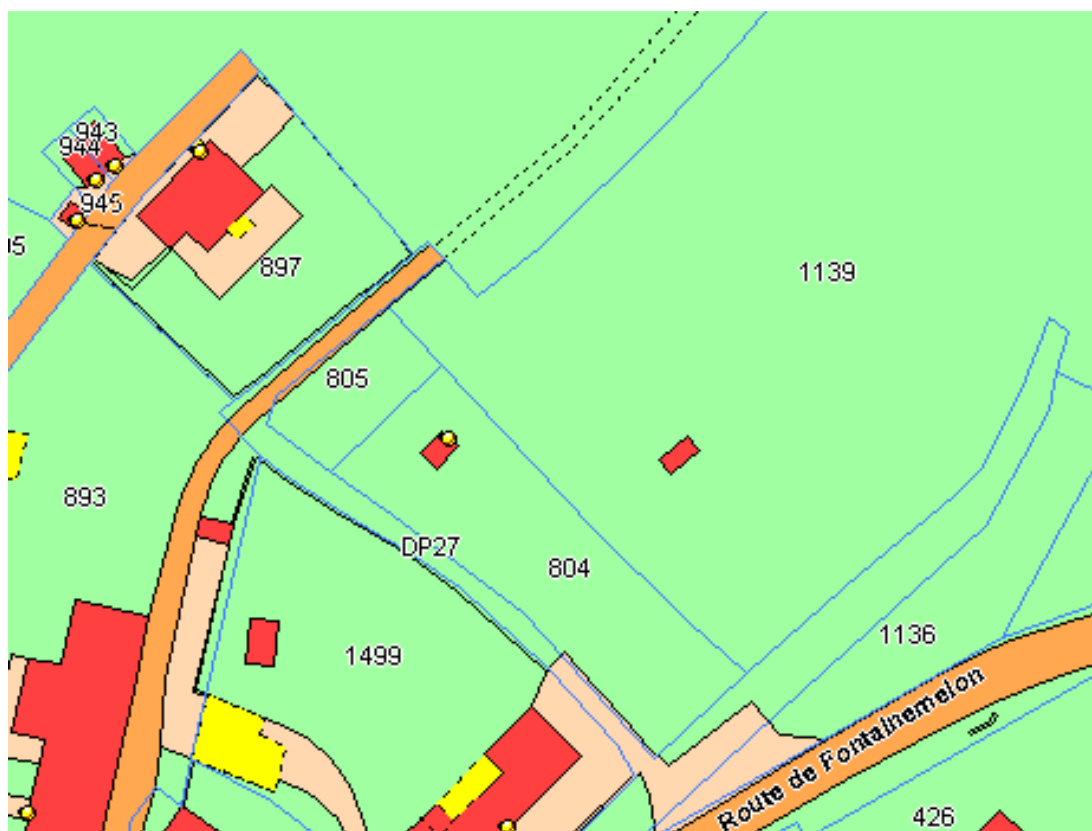


Figure 2 : situation cadastrale actuelle

Le projet retenu utilise le tronçon aval du DP27 pour le nouvel accès. Cette configuration permet non seulement une meilleure desserte de la partie en zone à bâtir des biens-fonds 804 et 1499 mais laisse également la possibilité d'élargir la partie en zone agricole du bien-fonds 804 à futur si cela s'avère nécessaire. Les parcelles sont également remaniées afin que chaque propriétaire puisse avoir une surface constructible adéquate.

La répartition parcellaire suivante est proposée et acceptée par l'ensemble des propriétaires concernés :

- Le propriétaire du bien-fonds 804 acquiert la partie amont du DP27, soit 206 m², ainsi que le bien-fonds 805. Une parcelle facilement constructible est ainsi constituée.
- Le propriétaire du bien-fonds 804 cède à la commune une bande de sa parcelle (en zone agricole) de 145 m² afin de permettre l'élargissement du tronçon aval de la future desserte.
- Le propriétaire du bien-fonds 1139 acquiert un court tronçon de la partie amont du DP27, soit 30 m², et cède à la commune une surface de 295 m² pour permettre le prolongement de la route de desserte. Il cèdera également à la commune une surface d'environ 160 m² en zone agricole pour pouvoir réaliser un bassin d'infiltration des eaux claires.

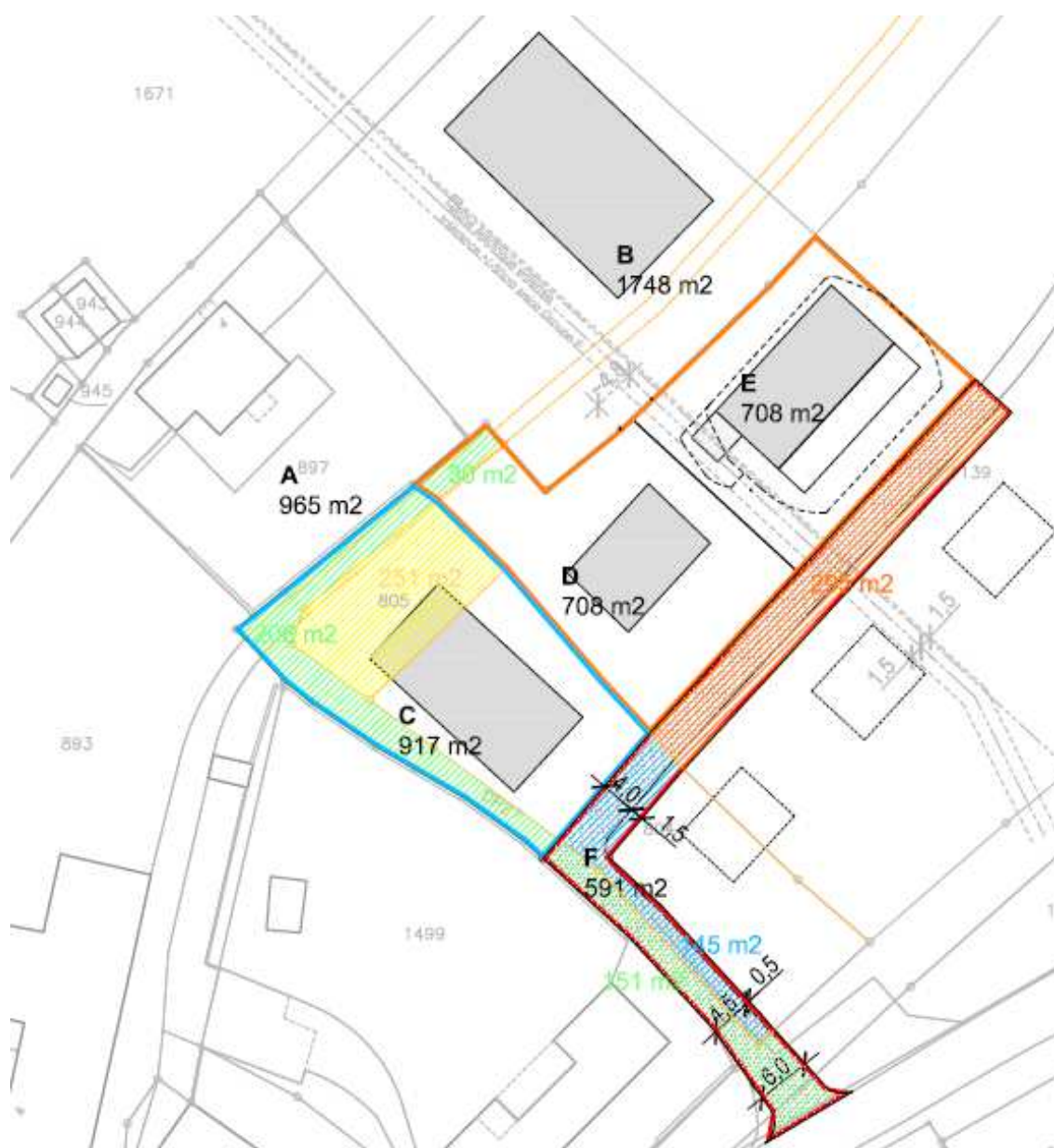


Figure 3 : projet de viabilisation du secteur « Le Calendrier »

Cette étude a été transmise au SAT en 2012. La modification partielle du plan d'aménagement a été ensuite transmise aux services concernés pour consultation (SPCH, SENE, SGRF). En conclusion, et par un courrier daté du 12 février 2013, le SAT donne son accord de principe sur l'affectation du DP27 partiel en zone d'habitation à faible densité.

3. La qualification de la route de desserte

Après de nombreux échanges avec les propriétaires et le bureau d'ingénieurs, le Conseil communal a pris la décision d'affecter la route de desserte au domaine privé communal. Celle-ci passe ainsi en zone à bâtir et les propriétaires des parcelles sises en bordure peuvent bénéficier d'un report des droits à bâtir. Il n'est dès lors pas nécessaire d'établir un plan d'alignement.

La mise en zone à bâtir d'une partie de la route d'accès (sa partie inférieure, depuis la route de Fontainemelon) signifie qu'il est nécessaire de procéder à une modification partielle du plan d'aménagement local des Hauts-Geneveys, sanctionné le 30 mai 1995 par le Conseil d'Etat.

A noter que l'établissement des servitudes de passage pour le trafic agricole et privé doit entrer en vigueur avant la sanction par le Conseil d'Etat de la modification partielle du PAL (plan d'aménagement local).

4. Les échanges de terrains

Suite à la séance d'information aux propriétaires, qui a eu lieu le 1^{er} juillet dernier, lesdits propriétaires acceptent d'échanger avec la commune des parties de terrain à titre gratuit au vu de l'avantage cité sous point 3. Leur consentement a été demandé par l'apposition de leur signature au bas du procès-verbal de ladite séance. A noter que l'un des propriétaires, bien que son accord de principe ait été donné oralement lors de la séance, a mandaté une gérance immobilière afin de déterminer le gain d'une éventuelle vente du terrain une fois équipé ; de ce fait, il n'a à ce jour pas encore retourné le procès-verbal dûment signé.

5. Les équipements

De manière générale, le secteur n'est pas équipé. Il faut donc prévoir : une route de desserte ; un chemin agricole ; un réseau en séparatif d'évacuation des eaux usées et des eaux claires ; un réseau d'eau potable ; un bassin de rétention.

5.1 Eau potable

Le réservoir des Hauts-Geneveys d'une capacité de 1'200 m³ alimente tout le réseau du village. Il se situe à une altitude de 1'060 m et les bâtiments de ce quartier se situent à une altitude d'environ 980 m., soit une différence de 80 m, ce qui garantit une pression statique d'environ 8 bars pour le quartier. Une simulation numérique de la part du bureau d'ingénieurs a permis de vérifier qu'une conduite Ø100 mm est suffisante pour garantir un bon débit, notamment pour la défense incendie.

Par ailleurs, un nouvel hydrant devra être installé au centre du quartier, car celui déjà existant dans le réseau se trouve à une distance de plus de 100 m. La défense incendie recommandée par la FSSP (fédération suisse des sapeurs-pompiers) est de fournir un débit de 1'500 l/min avec une pression de 2 bars. Le débit et la pression fournie par la borne ont été calculés par le bureau d'ingénieurs ; le nouvel hydrant pourra fournir un débit de 1'800 l/min à une pression de 2 bars.

5.2 Eaux claires et usées

Le réseau d'évacuation des eaux des Hauts-Geneveys est principalement en système unitaire. Un exutoire pour les eaux claires et celles provenant des déversoirs d'orage et bassins de décantation existe au sud du village, les eaux sont évacuées vers la Jonchère. Quant aux eaux usées du secteur « Le Calendrier », elles devront être évacuées en direction de Fontainemelon ; elles transiteront par les villages de Fontainemelon et Cernier puis seront traitées à la STEP de la Rincieure.

Le secteur « Le Calendrier » se trouve dans la dépression dite Vy-Creuse – Le Châtelard ; le rocher est subaffleurant, c'est-à-dire recouvert d'une faible épaisseur de terrain de couverture, de la moraine en principe, donc à priori favorable à l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, on ne décèle aucune présence de zone humide de type marécage.

Un système d'infiltration des eaux claires devra être construit pour les eaux provenant des toitures et des places. Préalablement, des essais d'infiltrations seront réalisés afin de définir le meilleur emplacement et de pouvoir dimensionner un ouvrage d'infiltration. Ces eaux de ruissellement seront acheminées vers l'ouvrage d'infiltration, via des canalisations d'eaux claires ayant un diamètre de 200 mm et une pente minimale de 2 %. Il est plus intéressant de construire un seul ouvrage d'infiltration plutôt qu'un par immeuble, afin de rationaliser les coûts et pour n'avoir qu'un seul ouvrage à entretenir. Plusieurs solutions sont possibles : un bassin d'infiltration, un puits d'infiltration ou une galerie d'infiltration. Selon les recommandations du bureau d'ingénieurs, nous optons pour le bassin d'infiltration car il a l'avantage de permettre un volume conséquent de rétention en cas de précipitations très importantes.

Les dimensions du bassin d'infiltration dépendront de la capacité d'infiltration du sous-sol ; selon la norme VSA « Evacuation des eaux pluviales », ce bassin doit être dimensionné pour un temps de retour de 10 ans. Afin d'avoir un ordre de grandeur du bassin, un dimensionnement a été calculé sur la base d'un sol ayant une capacité moyenne d'infiltration d'environ 1 l/min/m². La surface des toitures prise en compte est de 1000 m² et 240 m² de route. Pour une surface du bassin d'infiltration de 50 m² (160 m² en prenant aussi les talus), le volume de rétention nécessaire est d'environ 25 m³. L'ouvrage s'insère donc parfaitement dans le périmètre du projet. Le bassin de rétention aura son trop-plein branché sur le réseau d'eaux usées, afin d'éviter tout problème d'inondation en bordure des voies CFF.

Les eaux usées du nouveau quartier seront évacuées via le collecteur d'eaux usées communal passant sous la route de Fontainemelon. Le raccordement sur le collecteur principal se fera au point bas de la parcelle avant le passage sous les voies CFF. De nouveaux collecteurs en PP Ø200 mm seront construits dans le périmètre du projet, pour reprendre les eaux usées des immeubles.

Une chambre sera construite en sortie de chaque immeuble, avant le raccordement sur le réseau principal. Les canalisations privées qui seront construites pour se raccorder sur le réseau principal auront les caractéristiques suivantes : diamètre minimal 160 mm ; pente minimale recommandée 3 % .

5.3 Route d'accès

Une nouvelle route d'accès en revêtement bitumineux devra être construite afin de desservir les futurs immeubles. L'accès se fera depuis la route de Fontainemelon.

La route sera la propriété de la commune ; les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires, ainsi que la conduite d'eau potable seront construites sous la route afin que ces infrastructures restent sur domaine communal.

La largeur de la route d'accès sera de 4,5 m sur le tronçon reliant la route cantonale, et de 4 m pour la desserte des immeubles.

5.4 Chemin agricole

L'actuel chemin agricole se situe entre le Chemin des Jonquilles et la Route de Fontainemelon ; son embouchure se trouve à Vy-Creuse. Son tracé se dirige au nord-est, en direction des voies CFF ; à proximité des voies, il oblique vers le nord et passe à l'intérieur d'un bouquet d'arbres au lieu-dit « Le Mindelion ».

La partie sise en dessous du chemin des Jonquilles sera supprimée. Un nouveau chemin agricole sera créé au bout de la route d'accès au secteur « Le Calendrier », sur une longueur de 115 m environ avant de venir se greffer sur le chemin agricole existant.

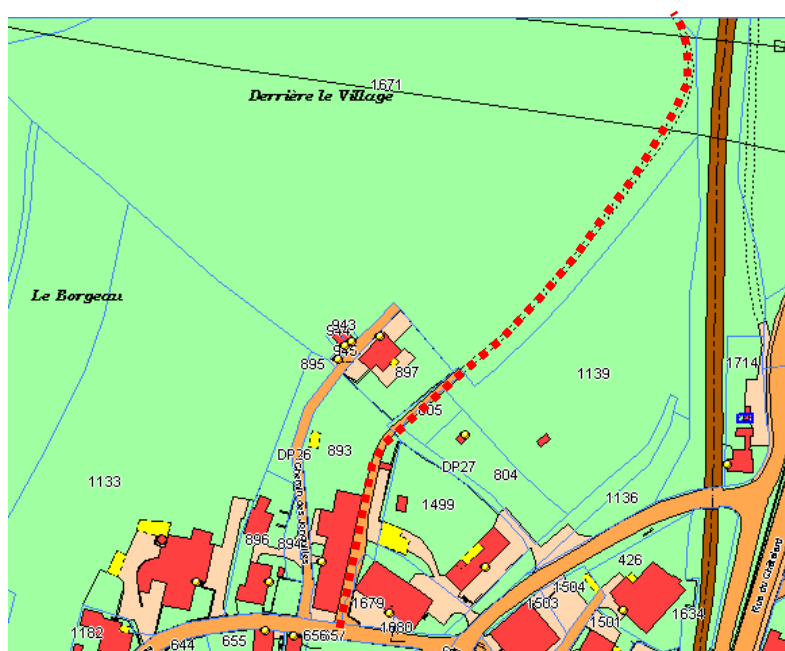


Figure 4 : route agricole actuelle (en rouge)

Viabilisation du secteur « Le Calendrier »
aux Hauts-Geneveys

5.5 La contribution d'équipement

Il y a lieu de relever les éléments suivants de l'arrêté communal des émoluments et de son règlement d'application :

- Dans les secteurs non équipés ou partiellement équipés de la commune où s'applique le système de la contribution d'équipement, la part des propriétaires fonciers est la suivante :
 - o Equipement de base : 50 %
 - o Equipement de détail : 80 %

Le secteur « Le Calendrier » n'est pas équipé. Dès lors, l'on se réfère au principe de la contribution d'équipement, à savoir : équipement de base 50 %, équipement de détail 80 % (voir également art. 110 LCAT pour la qualification des équipements). Ci-dessous, le devis du bureau d'ingénieurs pour les équipements. Les prix comprennent les tâches de surveillance et de direction des travaux par le bureau d'ingénieurs.

Viabilisation du quartier Le Calendrier				
	Unité	Quantité	Prix unitaire	Prix CHF
Accès				292'300
Chaussée, largeur 4,5 m	m	44	1'820	80'080
Abattage et déracinement des arbres	global	1	15'000	15'000
Chaussée, largeur 4,0 m	m	63	1'555	97'965
Chemin agricole	m	115	863	99'255
Eclairage public				20'000
Candélabre chaque 20m (3 pces)	global	1	20'000	20'000
Eau potable				66'020
Raccordement entre la route et la RC	global	1	10'000	10'000
Eau potable, conduite et fouille	m	44	500	22'000
Eau potable, conduite et fouille	m	63	540	34'020
Eaux claires et usées				78'209
Eaux usées, conduite et fouille	m	63	325	20'475
Eaux claires, conduite et fouille	m	44	363	15'972
Eaux usées, conduite et fouille	m	44	363	15'972
Eaux claires, conduite et fouille	m	63	330	20'790
Raccord canalisation EU existante	global	1	5'000	5'000
Bassin de rétention et infiltration				45'000
Excavation et transport	global	1	25'000	25'000
Aménagement du bassin	global	1	20'000	20'000
Divers				14'000
Borne hydrante	pièce	1	8'000	8'000
Remplacement des arbres	global	1	6'000	6'000
Total HT				515'529
TVA	8%			41'242
Total TTC				556'771

Figure 5 : devis du bureau d'ingénieurs pour la viabilisation des parcelles

Du tableau ci-dessus, il y a lieu de ressortir les différents éléments qui concernent les routes, l'eau potable, les eaux claires et usées. Ces éléments sont importants pour pouvoir calculer les contributions d'équipement conformément à l'art. 2.20 de l'arrêté concernant la perception de divers taxes et émoluments communaux, du 31 janvier 2013.

Ouvrage	Type équipement	Coût hors TVA	Commune	Privés
Route de desserte, chemin agricole, E.P.	Privé (répartition selon détail : 80 %)	312'300	62'460	249'840
Eau potable	Base (50 %)	66'020	33'010	33'010
Eaux claires et usées	Privé (répartition selon détail : 80 %)	123'209	24'642	98'567
Remplacement arbres		6'000	6'000	
Borne hydrante		8'000	8'000	
TOTAL HORS TVA		515'529	134'112	381'417

Figure 6 : tableau de répartition des coûts pour le calcul de la contribution d'équipement

Les coûts à charge des privés, soit CHF 381'417.-- hors TVA, seront répartis en fonction du nombre de m² de parcelle desservie (selon art. 116 LCAT).

5.6 Le coût à charge de la commune pour la réalisation de l'équipement

Au vu de ce qui précède, l'on peut établir le décompte suivant :

• Equipements routes et eaux (y.c. frais d'études et surveillance des travaux)	CHF	515'529.--
• TVA 8 %	CHF	41'242.--
Charge totale brute	CHF	556'771.--
• Divers et imprévus, 5 % arrondis	CHF	27'829.--
Charge totale	CHF	584'600.--
• ./ Contributions eaux (CHF 33'010.-- + CHF 98'567.-- + TVA CHF 10'526.--)	CHF	142'103.--
• ./ Contributions route (CHF 249'840.-- + TVA CHF 19'987.--)	CHF	269'827.--
• ./ Subvention ECAP pour la pose d'un hydrant (35 % de CHF 8'000.--)	CHF	2'800.--
Charge totale nette (maximum)	CHF	169'870.--

Viabilisation du secteur « Le Calendrier »
aux Hauts-Geneveys

S'agissant de la TVA : lorsque les équipements sont réalisés par la commune elle-même ou sur mandat par des tiers qui facturent leurs prestations TVA incluse à la commune, il y a prestation relevant de la puissance publique (art. 3, let g LTVA). La commune facture les frais d'équipement ou une partie de ceux-ci aux propriétaires des biens-fonds.

Aucune TVA ne doit être mentionnée dans les factures adressées aux propriétaires fonciers. La commune ne peut pas déduire l'impôt préalable grevant les frais d'équipements de terrains financés par ces contributions (art. 3, let g en relation avec l'art. 28, al. 1, a contrario [activité non entrepreneuriale], LTVA).

Comme le veut l'usage, les demandes de crédit sont toujours votées en fonction du montant brut. En ajoutant 5 % de divers et imprévus, **le montant total de la demande de crédit est arrondi à CHF 584'600.--**.

Conformément à l'arrêté du Conseil communal sur la gestion financière, les incidences financières du projet sont les suivantes :

Taux d'amortissements selon réglementation :

- *conduites d'eau potable (circulaire service des communes 23.07.2012) : 2 %*
- *défense incendie (circulaire service des communes 23.07.2012) : 2 %*
- *éclairage public (circulaire service des communes 23.07.2012) : 3 %*
- *aménagement public (ancien tableau des amortissements du service des communes) : 2.5 %*
- *eaux claires (ancien tableau des amortissements du service des communes) : 2.5 %*
- *eaux usées (ancien tableau des amortissements du service des communes) : 2.5 %*

En conséquence, le taux moyen d'amortissement se calcule comme suit :

a) eau potable - 2% sur CHF 33'010.--	CHF	660.--
b) défense incendie - 2% sur CHF 5'200.-- (CHF 8'000.-- ./ CHF 2'800.--)	CHF	104.--
c) éclairage public - 3% sur CHF 20'000.--	CHF	600.--
d) aménagement public - 2.5% sur CHF 48'460.--	CHF	1'212.--
e) eaux claires et eaux usées - 2.5% sur CHF 24'642.--	CHF	616.--
= amortissement total sur investissement	CHF	3'192.--

Taux moyen (CHF 3'192.-- sur CHF 131'312.-- = 2.43% arrondi à) **2.5 %**

6. Conclusion

Cela fait presque 20 ans **au minimum** que les parcelles du secteur « Le Calendrier » aux Hauts-Geneveys sont en zone à bâtir mais restent inconstructibles, tant par leurs dimensions que par le manque d'équipement.

La solution de remaniement parcellaire proposée ici a obtenu l'aval de tous les propriétaires concernés. Ils ont consenti un effort en cédant gratuitement du terrain à la commune. Les agriculteurs ont été avisés de la modification du tracé du chemin agricole et cela n'a soulevé aucune contestation de leur part.

Par le biais de la contribution d'équipement, la commune garde la maîtrise de l'exécution des installations tout en garantissant un retour sur investissement conforme à la législation en vigueur.

Enfin, cela permet à des familles, propriétaires des terrains, de voir se concrétiser un projet de vie et de revenir s'installer au Val-de-Ruz.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal vous invite à valider les propositions d'arrêtés sous point 7. du présent rapport.

7. Arrêtés

7.1 Echange de terrains et constitution de servitudes

Arrêté du Conseil général relatif à l'échange de terrains et à la constitution de servitudes

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,

Vu le rapport du Conseil communal relatif à la viabilisation du secteur « Le Calendrier » aux Hauts-Geneveys, du 5 août 2013,

Vu la loi sur les communes (LCO), du 21.12.1964,

Sur la proposition du Conseil communal,
arrête :

Article premier :

Le Conseil communal est autorisé à acquérir, de l'hoirie Liliane Stucki, à titre gratuit, une parcelle de terrain de 145 m², à détacher du bien-fonds n° 804 du cadastre des Hauts-Geneveys et à verser au domaine privé communal.

Viabilisation du secteur « Le Calendrier »
aux Hauts-Geneveys

Art. 2 :

Le Conseil communal est autorisé à acquérir, de Mme Christiane Bernasconi, à titre gratuit, deux parcelles de terrain, l'une de 295 m², l'autre de 160 m² au maximum, à détacher du bien-fonds n° 1139 du cadastre des Hauts-Geneveys et à verser au domaine privé communal.

Art. 3 :

Le Conseil communal est autorisé à céder à l'hoirie Liliane Stucki, à titre gratuit, une parcelle de terrain de 206 m², à détacher du DP27 du cadastre des Hauts-Geneveys.

Art. 4 :

Le Conseil communal est autorisé à céder à Mme Christiane Bernasconi, à titre gratuit, une parcelle de terrain de 30 m², à détacher du DP27 du cadastre des Hauts-Geneveys.

Art. 5 :

Lors de la constitution du nouveau bien-fonds affecté au domaine privé communal (route d'accès au secteur « Le Calendrier »), le Conseil communal est autorisé à grever le nouvel article d'une servitude de passage en faveur des habitants du nouveau quartier, ainsi qu'une servitude de passage pour le trafic agricole.

Art. 6 :

Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. sont à la charge de la commune.

Art. 7 :

Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier et de cette constitution de servitudes.

Art. 8 :

Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Fontaines, le 26 août 2013

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le Président Le Secrétaire

C. Blandenier

P. Truong

7.2 Modification partielle du plan d'aménagement local

Arrêté du Conseil général relatif à la modification partielle du plan d'aménagement local des Hauts-Geneveys

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,

Vu le rapport du Conseil communal relatif à la viabilisation du secteur « Le Calendrier » aux Hauts-Geneveys, du 5 août 2013,

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996;

Vu le préavis du Département de la gestion du territoire du,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier :

Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 30 mai 1995, est modifié par le plan portant modification du plan d'aménagement sur le secteur « Le Calendrier ».

Art. 2 :

Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le, est soumis au référendum facultatif.

Art. 3 :

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

Fontaines, le 26 août 2013

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le Président Le Secrétaire

C. Blandenier

P. Truong

7.3 Demande de crédit pour la viabilisation du secteur « Le Calendrier »

Arrêté du Conseil général relatif à une demande de crédit de CHF 584'600.-- pour la réalisation des équipements du secteur « Le Calendrier » aux Hauts-Geneveys

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,

*Vu le rapport du Conseil communal relatif à la viabilisation du secteur « Le Calendrier » aux Hauts-Geneveys,
du 5 août 2013,*

Vu la loi sur les communes (LCO), du 21.12.1964,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier :

Un crédit de CHF 584'600.-- est accordé au Conseil communal pour la réalisation des équipements du secteur « Le Calendrier » aux Hauts-Geneveys, dont à déduire les contributions d'équipements ainsi que les subventions.

Art. 2 :

Le Conseil communal est autorisé à conclure, si nécessaire, l'emprunt relatif au financement dudit crédit, auprès du prêteur de son choix et au taux du marché le plus avantageux.

Art. 3 :

Après déduction des subventions et participations de tiers, la dépense sera comptabilisée au compte des investissements et amortie au taux moyen de 2.5 % dans les différentes rubriques du compte de fonctionnement.

Art. 4 :

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, après les formalités référendaires.

Fontaines, le 26 août 2013

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le Président Le Secrétaire

C. Blandenier

P. Truong