



Préavis N° 5 / 2013

RAPPORT DE LA MUNICIPALITÉ

AU CONSEIL COMMUNAL

relatif à une demande de crédit préalable de CHF 130'000.00, pour l'évaluation du potentiel d'urbanisation du secteur "Pierravaux – La Grotte" sous la forme d'un futur plan partiel d'affectation (PPA) ou un plan de quartier(PQ) et pour la requalification de "A Grandchamp".



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Préambule

Dans le cadre des travaux liés au Plan directeur communal (PDCom) et à la révision du Plan général d'affectation (PGA), la Municipalité souhaite évaluer le potentiel de construction et ses conséquences économiques pour la commune pour le secteur "Pierravaux – La Grotte", secteur qui se trouve actuellement en zone agricole.

Cette parcelle N°344, propriété de la commune, d'une surface de 94'750 m², dont 81'419 m² en nature, pré et champ, se trouve entre le chemin de Sous-Bois et la route de Neuchâtel.

Ce terrain est idéalement placé à proximité de la ligne de train LEB, donc des transports publics, de la route cantonale de Neuchâtel (RC 401) et prochainement à proximité de l'autoroute (nouvel échangeur autoroutier de Cery).

Sa position est en adéquation avec le principe de centralité développé dans le plan directeur cantonal (PDCn) et auquel les communes doivent répondre (de manière contraignante) dans leur nouveau Plan directeur communal à déposer d'ici 2018. Ce principe de centralité prend tout son sens, car il a pour objectif de définir un centre de localité correspondant au centre fonctionnel et social (greffe, voirie, déchetterie, jardin d'enfants, école) en lui associant des critères prioritaires de dessertes en matière de transports publics.

Si le Conseil communal fait le choix de préserver l'espace vert caractéristique de sa commune, situé au lieu-dit : "A Grandchamp" et de reporter une partie de son développement urbanistique le long de la route de Neuchâtel (RC 401), sur la parcelle communale n°344, l'adoption prioritaire d'un plan spécial sera nécessaire, en sachant que le canton, auquel cette proposition a été présentée, y est favorable. Ce dernier s'est engagé à avaliser, prioritairement, un plan spécial d'affectation ou un plan de quartier, **sans attendre l'approbation du PDCom communal qui devrait être déposé au canton au plus tard en juillet 2018.**

L'investissement financier demandé par ce préavis est indispensable pour connaître tous les aspects et les conséquences d'un tel projet.

Cette démarche comprend aussi une évaluation de ce que la commune pourrait retirer en terme d'investissements à moyen et long terme. Aujourd'hui la première génération des habitants des villas de Jouxens-Mézery sont à la recherche d'appartements situés sur la commune, de même des jeunes adultes de la commune sont également à la recherche de studios.

Le projet permettrait à ces personnes de trouver un logement correspondant à leur nouvelle situation (moins grand, à proximité des transports publics, etc.) et pour ne pas perdre les liens sociaux qu'ils ont noués.

Après avoir reçu le soutien du canton dans cette démarche, ce projet est engagé auprès des services du SDT et a été présenté au comité de pilotage du SDNL.

Plan partiel d'affectation (PPA)

Préalablement à l'élaboration d'un plan partiel d'affectation ou plan de quartier, et de son règlement, une étude préliminaire d'urbanisme sera menée pour fixer les conditions cadres de l'aménagement.

Parallèlement la démarche de requalification de zones pour "A Grandchamp" et pour "Pierravaux – La Grotte" auront des conséquences juridiques importantes et nécessiteront de faire appel à des spécialistes juridiques en matière de droit d'urbanisme et de fiscalité. Raison pour laquelle, une part très importante du crédit correspond à ces postes.

Le recours indispensable à des experts immobiliers sera aussi nécessaire pour qualifier les valeurs financières potentielles de ces parcelles. Diverses simulations numériques en fonction des indices d'utilisation du sol (IUS) pour cette nouvelle parcelle devront être réalisées pour connaître les répercussions économiques et financières pour la commune.

La Municipalité a décidé de déposer la présente demande de crédit pour lui permettre de donner mandat au bureau d'urbanisme ABA Partenaires SA, Avenue de Rumine 20, CH-1005 Lausanne et pour lui permettre d'engager les coûts liés aux questions : juridiques, fiscales, économiques de "A Grandchamp" parcelle privée et de "Pierravaux – La Grotte" parcelle communale. Réponses indispensables et nécessaires avant d'engager le Conseil Communal et la Municipalité en totale connaissance de cause.

Financement

Budget

Etude préliminaire d'urbanisme

Diagnostic préalable d'urbanisme	CHF	20'000.00
Bureaux d'ingénieurs en transports et en hydraulique	CHF	10'000.00
Frais de géomètre, plans & fractionnement	CHF	5'000.00

Etendue du mandat, selon le règlement SIA 110, concernant les prestations et les honoraires des urbanistes. Tarifs KBOB 2013

Frais juridiques & économiques

Experts immobiliers,	CHF	10'000.00
Simulations financières	CHF	20'000.00
Prestations juridiques (avis de droit, avis juridiques)	CHF	45'000.00
Conseil fiscal	CHF	10'000.00
Frais de notaire, servitudes et actes	CHF	10'000.00
Demande crédit du préavis 5/2013	CHF	<u>130'000.00</u>

Les montants relatifs aux frais d'urbanisme correspondent à l'offre du 18.02.2013 du Bureau ABA Partenaires S, Avenue de Rumine 20, CH-1005 Lausanne.

Les autres montants sont basés sur des estimations et offres pour prestations similaires.

L'ensemble de ces frais seront incorporés dans le plan financier total d'un futur PPA ou PQ et, par conséquence, couvert lors de la réalisation.

C'est une occasion unique de maîtriser l'avenir du développement urbanistique de notre commune avant que des directives cantonales voir fédérales nous soient imposées de manière contraignante.

Nous rappelons qu'au terme des études menées et consécutives à ce préavis, la décision d'engager formellement la réalisation d'un PPA ou PQ appartient au Conseil Communal et subsidiairement aux citoyennes et citoyens.

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal

- vu le rapport de la Municipalité (préavis N° 5 / 2013),
- vu le rapport de la commission d'urbanisme du Conseil communal,
- vu le rapport de la commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'adopter le préavis municipal N° 5 / 2013 relatif à une demande de crédit préalable de CHF 130'000.00, pour l'évaluation du potentiel d'urbanisation du secteur "Pierravaux – La Grotte" sous la forme d'un futur plan partiel d'affectation (PPA) ou un plan de quartier (PQ) et pour la requalification de "A Grandchamp",
2. de financer ce montant par la trésorerie courante,
3. d'amortir cet objet au fur et à mesure des investissements.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

Serge Roy

Christian Monod

Jouxkens-Mézery, le 18 février 2013

Délégué de la Municipalité : M. C. Ramseyer, municipal

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 mars 2013

Annexe : 1 document d'ABA & Partenaires SA