



Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant la mise en œuvre d'une stratégie de développement pour un nouveau quartier d'habitation aux Charmettes

(Du 3 septembre 2012)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

La Ville de Neuchâtel est propriétaire de la parcelle 10'084 située à la rue des Charmettes. Le terrain est occupé par un terrain de football, des vestiaires, un bocciodrome et une place de jeux. L'affectation sportive du site est remise en question étant donné la vétusté du terrain de football et la réorganisation des activités sportives sur le territoire communal. Par ailleurs, le développement de ce secteur pourrait contribuer à répondre à un double objectif communal visant la densification des territoires vers l'intérieur et à la mise en œuvre d'une politique sociale du logement favorisant les coopératives d'habitations/habitants.

Le présent rapport a pour buts de rappeler le cadre politique et les orientations à donner dans le domaine de l'aménagement du territoire et du logement, d'exposer les potentialités du quartier des Charmettes et finalement de soumettre à l'appréciation de votre Autorité la démarche

que nous entendons suivre afin de revaloriser l'ensemble du bien-fonds 10'084, rendu possible par sa réaffectation.

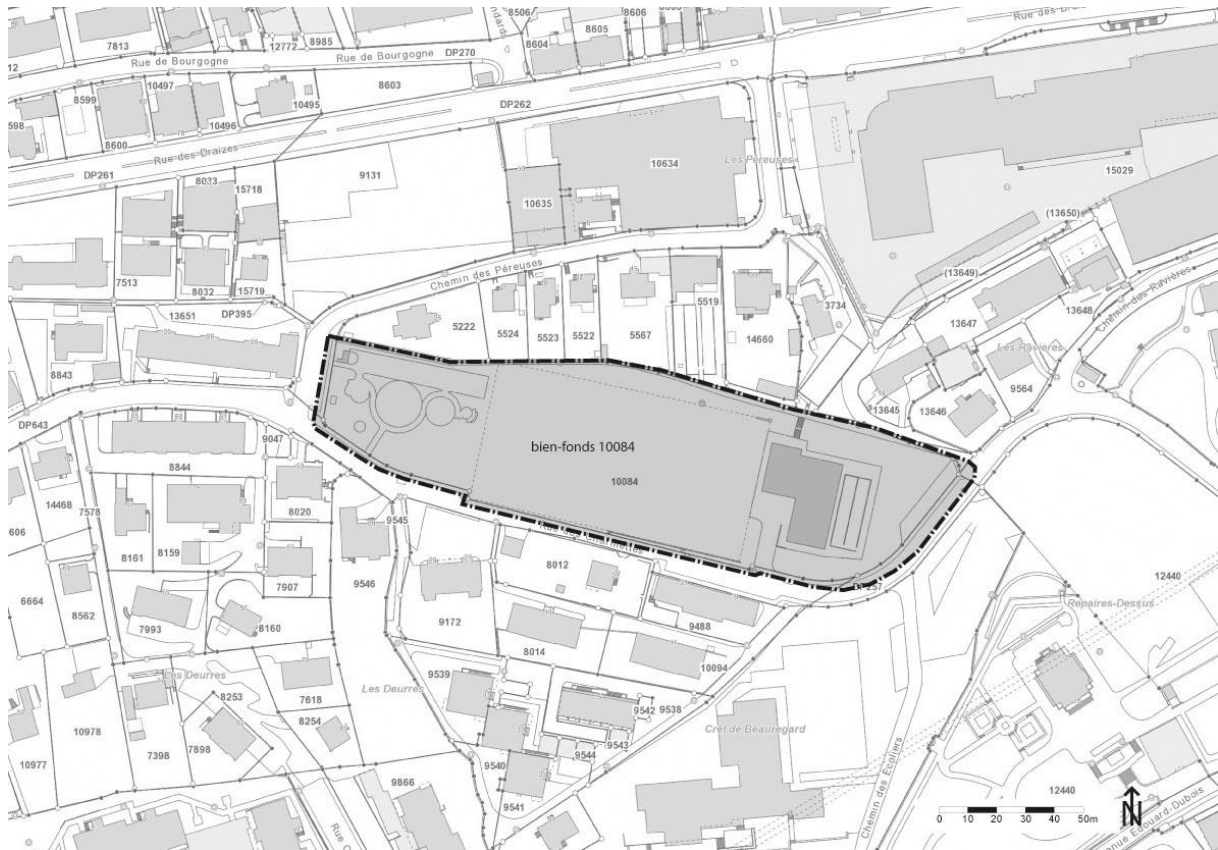


Figure 1: plan de situation



Figure 2 : vue aérienne du quartier des Charmettes

2. Contexte politique

2.1. Politique d'agglomération

Le développement du bien-fonds 10'084 et du quartier des Charmettes au sens plus large s'inscrit dans un contexte politique particulier imbriquant la politique d'agglomération, la politique du logement et la politique des sports.

La notion de «développement urbain vers l'intérieur» représente la base de la politique des agglomérations préconisée par la Confédération. Cette notion encourage le développement compact des villes. Trois principes la définissent :

- *la densification du milieu urbanisé, on entend une intensification de l'utilisation des surfaces déjà urbanisées par le biais des agrandissements et des constructions nouvelles dans le respect de critères de qualité de vie aussi élevés que possible ;*
- *la concentration de l'urbanisation dans des endroits appropriés a pour effet de contrer la dispersion des constructions, de préserver les espaces naturels et paysagers et de garantir une bonne accessibilité en transports publics (emplacements bien intégrés) ;*
- *l'augmentation de la qualité des espaces urbains, notamment dans les secteurs sensibles au plan environnemental ou social.¹*

L'urbanisation d'un site tel que celui des Charmettes correspond pleinement à cette vision.

2.2. Politique du logement

La Ville de Neuchâtel est confrontée depuis plusieurs années à un marché du logement relativement tendu, connaissant un taux de pénurie proche de la moyenne romande (0.5%)² avec en particulier une offre insuffisante en loyers abordables. Cette tendance s'accroîtra avec la fin progressive des subventions LCAP et LAL, aides à la personne prolongées partiellement et temporairement jusqu'en 2013 par le biais de

¹ Concept pour un développement urbain vers l'intérieur / Office fédéral du développement territorial / p.5 / 2009 / www.are.admin.ch

² On estime le marché équilibré lorsque le taux de pénurie est situé à environ 1,5%.

conventions tripartites signées entre le Canton, la Commune et les propriétaires. De plus, les aides des conventions tripartites ne sont pas destinées aux nouveaux locataires, ce qui limite le nombre de bénéficiaires.

En réponse à ce contexte, Votre Autorité décidait en date du 6 septembre 2010 de créer la Commission spéciale « Politique immobilière et du logement » pour définir les orientations de la nouvelle politique du logement. Les résultats de ce travail ont donné lieu au rapport d'information 12-201 dont votre Conseil prenait acte lors de la séance du 7 mai 2012.

La Commission spéciale a notamment relevé l'attrait des coopératives d'habitation pour permettre à une collectivité de constituer et détenir des parts dans une société immobilière (maître d'ouvrage d'utilité publique).

Les coopératives représentent une solution adéquate et un levier intéressant pour permettre à la Ville de Neuchâtel de répondre efficacement aux enjeux et buts relevés par la Commission :

- *la lutte contre la pénurie de logements, contre la spéculation immobilière et contre la hausse généralisée des loyers ;*
- *le développement et la rentabilisation du patrimoine immobilier ;*
- *la promotion d'une politique sociale du logement.*

Il paraît judicieux de rappeler à ce stade les besoins particuliers en matière de logement mis en évidence dans le rapport et dont il faudra tenir compte pour les futurs développements :

- *offrir des logements à loyers modérés adaptés aux différentes catégories de revenus, ou des logements subventionnés ;*
- *favoriser la mixité sociale au sein des immeubles de manière à faire cohabiter des personnes à hauts et faibles revenus ;*
- *proposer des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite ;*
- *procurer des logements conçus pour une vie communautaire pour les jeunes en formation et les étudiants ;*

- *créer des logements durables totalement autonomes en énergie ;*
- *fournir des locaux pour des petits artisans et commerces de proximité.*

Ces besoins devront s'intégrer au programme-cadre des Charmettes.

2.3. Urbanisme et participation

Les enjeux en termes de logement, de densification, d'urbanisation et de mobilité demandent de faire des choix importants.

Il est fondamental que la compréhension des enjeux soit la plus large possible. Pour trouver des solutions durables, nous souhaitons instaurer une dynamique de coopération entre les Autorités et la population.

Etablir un dialogue actif entre les Autorités, l'administration, les professionnels et la population permet de créer un espace d'échange et de réflexion qui participe au développement de la société. Ce débat ne peut que contribuer à donner du contenu à la démocratie et lui insuffler une dynamique participative. Cela permet également d'intégrer le volet social du développement durable, soit la prise en compte de la participation citoyenne dans la vie de la cité.

En tant qu'autorité politique, notre responsabilité est engagée. Nous pouvons ouvrir des chemins pour un nouveau partenariat entre les Autorités et la population. L'enjeu est de permettre à notre démocratie d'intégrer l'esprit du développement durable.

Il s'agit de comprendre que la participation n'est pas la dilution du pouvoir, ni une perte de temps inutile... Au contraire, c'est une approche constructive qui permet de créer des synergies, de mobiliser des relais dans la population et finalement, de gagner du temps. Plusieurs projets urbanistiques récents menés dans notre ville, dont Microcity, ont mis en évidence les effets positifs de la concertation et de la participation.

« Penser la ville avec une intelligence collective », c'est avec cet état d'esprit qu'un large débat portant sur le développement de la ville a été organisé, en 2011, dans le cadre du Forum Ecoparc.

Le présent rapport s'ancre dans notre programme politique 2010-2013. Ce dernier comprend en effet deux actions spécifiques dans le chapitre du développement durable. L'objectif est double :

- initier un partenariat entre la population, les autorités et l'administration, notamment en lien avec les projets urbanistiques et d'aménagement
- étudier les possibilités de mettre en œuvre cette approche dans les quartiers de la ville.

2.4. Politique des sports

Le développement des nouveaux logements pose naturellement la question des infrastructures sportives existantes. La vision défendue par notre Conseil consiste à désaffecter le terrain de football des Charmettes et reporter les efforts sur la réfection des terrains du Chanet. Cette opération est développée un rapport qui sera très prochainement présenté à votre Autorité. Nous développerons la question des infrastructures de manière plus approfondie au chapitre 3.2 « Motifs pour une réaffectation du site ».

3. Le quartier des Charmettes

3.1. Situation générale

Le quartier des Charmettes, situé au lieu dit le « Plan des Fourches », s'étend longitudinalement au sud de l'axe constitué par la rue des Draizes, à l'interface des Communes de Peseux et Neuchâtel.

La topographie générale du site est définie par un plateau au sommet d'une colline qui sépare le versant des Draizes de celui des Deurres. Une pente à l'est offre un certain dégagement en direction du lac. L'étendue de ce plateau crée une identité propre au site par opposition à la pente usuelle entre la forêt et le lac qui caractérise habituellement Neuchâtel.

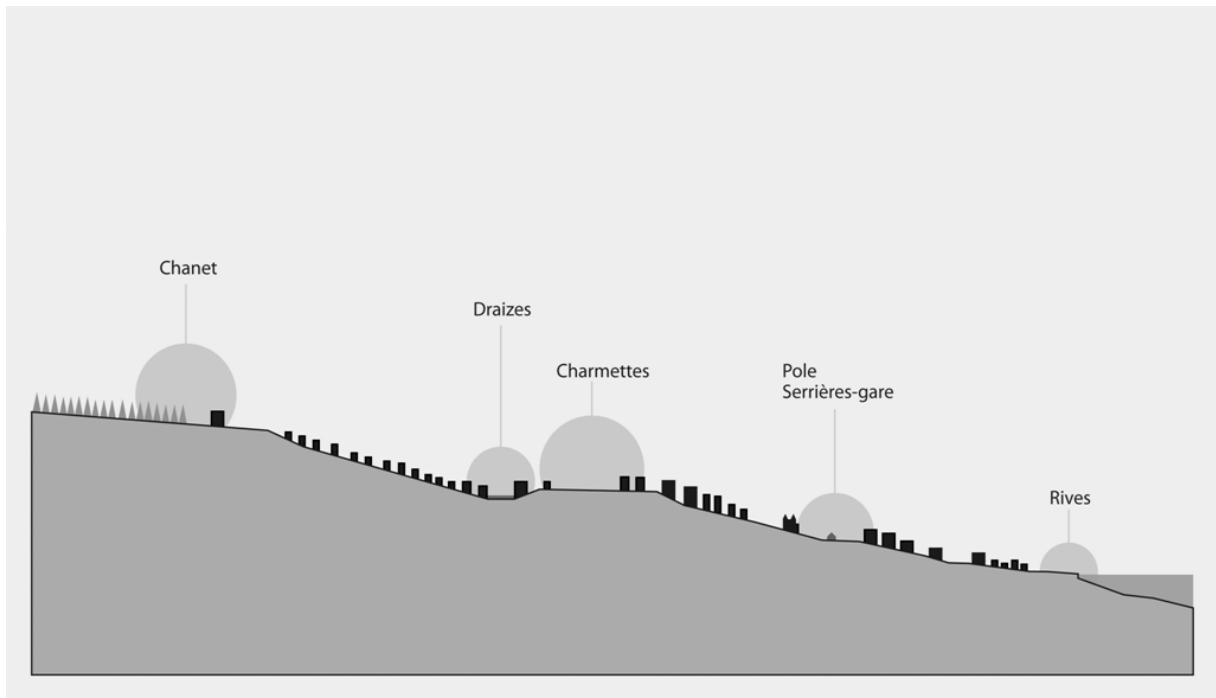


Figure 3 : coupe de principe sans échelle caractérisant la pente de la forêt au lac

Le quartier présente des mixités fonctionnelles et sociales composées de différents types d'habitat à l'instar des immeubles d'habitation le long de la rue des Charmettes ou des maisons familiales bordant le chemin des Péreuses. La vocation résidentielle de ce lieu est associée à la présence d'un pôle d'équipements publics, destiné à la formation et à l'accueil des enfants (crèches, accueil parascolaire), au sport, au recueillement et à l'action socio-médicale, situé sur et à proximité immédiate du plateau.

Le quartier est accessible depuis le nord par la rue des Draizes et au sud par l'axe Edouard Dubois / Varnoz.

3.2. Circulation

Le trafic journalier moyen (TJM) sur la rue des Charmettes s'élève à 1380 véhicules / jour, selon les données de charge du trafic établies en 2005. Ce chiffre contraste avec le TJM de la rue des Draizes estimé à environ 16'000 véhicules / jour et celui de l'axe Edouard Dubois / Varnoz estimé à environ 9'000 véhicules / jour. Les accès à la parcelle sont donc multiples et le quartier s'avère être un lieu calme et tranquille une fois hors des axes principaux, en raison du faible trafic routier.

La zone bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. Il existe deux lignes de bus. La ligne une qui relie la Place Pury à Corcelles-Cormondrèche propose des fréquences variant entre six et dix minutes. En journée la nouvelle ligne dix instaurée pour lier la gare CFF à Bôle a une fréquence espacée à la demie heure. Elle connecte directement le quartier des Charmettes à la gare CFF en huit minutes. Les quatre arrêts - Carrels, Draizes, Cimetière, Caselle – sont situés dans un rayon de moins de 300 mètres de la parcelle. L'offre en transports publics du quartier est complétée par la proximité de la gare régionale des Deurres située à moins de 500 mètres et de la gare de Serrières à 700 mètres.

Un itinéraire utilitaire pour les cyclistes se situe sur la rue des Charmettes. Dans la configuration actuelle la circulation des cycles est mélangée au trafic motorisé.

Plusieurs liaisons piétonnes encadrent la parcelle. Ces dernières relient le quartier aux transports publics et sécurisent les trajets scolaires, tels : le chemin des Ecoliers, le cheminement longitudinal au nord du plateau qui connecte la rue des Carrels à la rue des Charmettes, le chemin des Péreuses comprenant deux liaisons directes pour joindre la rue des Draizes aux Charmettes et une connexion transversale cheminant par l'école des Charmettes pour joindre la rue de la Caselle.

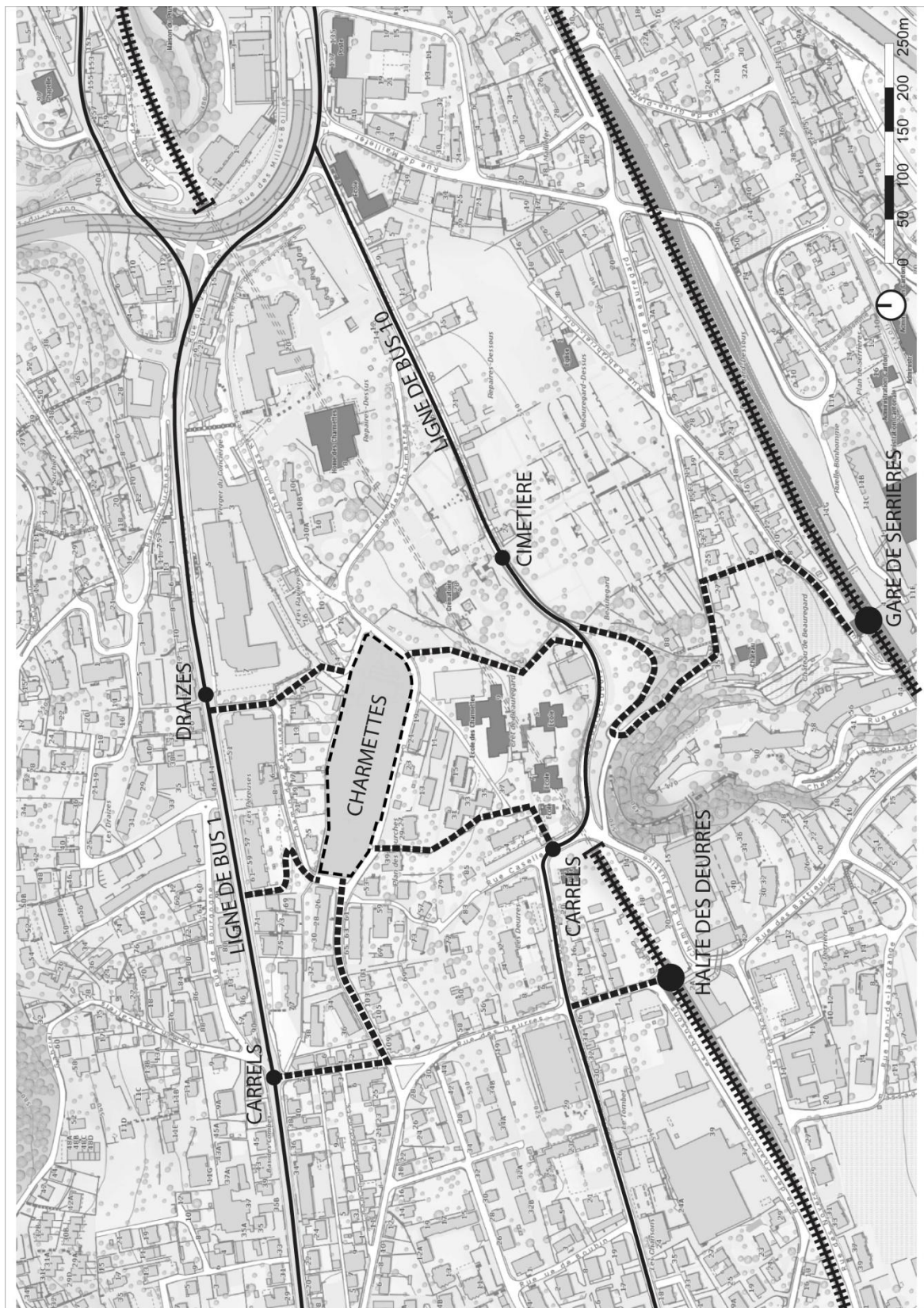


Figure 4 : schéma des dessertes en transports publics

3.3. Devenir des infrastructures existantes

La parcelle 10'084 représente un important potentiel de développement et de valorisation pour le plateau des Charmettes. Pour cela, la question du maintien et de la relocalisation des infrastructures est posée.

La bande de terrain est actuellement occupée par :

- une place de jeu à l'ouest qui s'étend sur une surface d'environ 2'550 m² ;
- un terrain de football au centre dont la surface représente environ 4500 m² ;
- un bâtiment comprenant quatre vestiaires à l'est équipé de douches, de WC, d'un local destiné au responsable du site, d'un garage et des locaux techniques, soit une surface de 208 m² ;
- un bocciodrome construit en contiguïté aux vestiaires marque l'extrême est de la parcelle sur une surface d'environ 400 m². La construction comporte deux pistes couvertes, un club-house, une cuisine et des WC. Deux pistes situées à l'extérieur occupent une surface supplémentaire de 440 m².

Votre Autorité acceptait le 7 février 1972 un crédit de 600'000 francs pour la construction de la place de jeux, l'amélioration du terrain de football, la construction des vestiaires ainsi que la réalisation du bocciodrome. En 1989, un nouveau crédit à hauteur de 740'000 francs était décidé pour la pose d'un gazon synthétique sablé sur le terrain.

3.3.1. La place de jeux

A l'intersection de diverses typologies de densités et de bâti, la place représente une zone de délasserment unique pour le quartier. C'est une aire de verdure appréciée par les habitants et les enfants plus particulièrement. Une rangée d'arbres d'alignement structure le pourtour de la place de jeux.



Figure 5 : la place de jeux, un espace vert apprécié par les habitants du quartier

3.3.2. Le terrain de football

La pratique du football aux Charmettes remonte aux années 1950 avec les premières victoires de l'équipe d'Audax « ... *disputant ses matches au stade des Charmettes avec l'appui d'une chaleureuse cohorte de supporters, ...* »³. Les normes et la pratique du football ont évolué depuis. Les coûts d'entretien et les charges du terrain, la construction des nouveaux terrains à Pierre-à-Bot en 2007 sont autant de points qui questionnent le maintien de cette infrastructure sur le plateau.

La vétusté du revêtement synthétique est telle qu'elle génère des blessures aux usagers. L'usure et l'irrégularité de la surface de jeu sont notamment dangereuses pour les articulations des joueurs.

³ Cf. « Neuchâtel 1011-2011 ; Jean-Pierre Jelmini ; p. 32 ; 2010 »

Les statistiques du Groupement de football corporatif de Neuchâtel, dernier utilisateur du terrain, recensent de moins en moins de membres actifs dans les entreprises et les administrations en raison de la qualité dépassée du revêtement. Plusieurs courriers ont été adressés à la Ville pour sensibiliser les autorités politiques à cette situation.

Le dimensionnement du terrain ne permet pas l'homologation de matchs officiels. La surface de jeu est de 90 mètres par 45 mètres alors que les dimensions règlementaires sont de 100 mètres par 64 mètres. Le terrain - délimité de nord en sud par le chemin piétonnier et la rue des Charmettes et d'est en ouest par le bocciodrome et la place de jeux - ne peut pas être agrandi.

Enfin, la majorité des matchs se joue en soirée or, le bruit occasionné par les matchs, couplé à l'éclairage du terrain, sont autant de désagréments occasionnant régulièrement des plaintes des habitants.



Figure 6 : le terrain de football

3.3.3. Les vestiaires

Divers travaux d'entretien-rénovation sont nécessaires pour maintenir les vestiaires viables. Ceux-ci concernent pour l'essentiel des problèmes d'isolation, d'étanchéité et de révision de chaudière.

3.3.4. Le bocciodrome

Le Club de boccia est actif et compte environ une septantaine de membres qui participent régulièrement à des manches de championnats cantonaux et nationaux. Si le club s'avère être actif du point de vue sportif, il l'est également socialement. Son ancrage au sein du quartier permet de maintenir et de créer des liens de proximité grâce à l'équipement de la buvette.

La majorité des clients sont des habitants du quartier qui apprécient de se retrouver entre amis pour dialoguer, se restaurer, jouer aux cartes, suivre des parties de boccia ou organiser des soirées festives. Le club-house est ouvert en fin d'après-midi tous les jours de la semaine. Le Boccia-Club représente le dernier lieu de rencontre du quartier suite à la fermeture de l'établissement public « Il Ritrovo ticinese » situé alors au chemin des Péreuses. Le caractère social de cet établissement est très important dans le quartier.

Ainsi, si le club participe à la vie de quartier, il subsiste également grâce à ses membres et surtout aux recettes générées par le club-house. Sa viabilité est donc dépendante de son emplacement et sa proximité avec les Charmettes.



Figure 7 : le bocciodrome comprenant deux pistes de jeu et un club-house

3.3.5. Synthèse des infrastructures

Le programme de développement du bien-fonds 10'084 devrait concilier :

- Le maintien et l'amélioration de la place de jeux ;
- La démolition du terrain de football et des vestiaires ;
- La reconstruction sur site (ou dans les environs immédiats) d'un bocciodrome avec une buvette ou un établissement public de quartier.

3.4. Un réel potentiel de développement

Les qualités du site des Charmettes peuvent être résumées de la manière qui suit :

- Le positionnement dans l'agglomération à l'interface du centre-ville et de la Commune de Peseux ;
- L'accès aux transports publics à proximité ;

- La présence des écoles des Charmettes et de Vauseyon, d'une crèche et d'un accueil parascolaire ;
- Les valeurs paysagères comprenant au sud-est un dégagement donnant sur le lac, la place de jeux et son alignement d'arbres ;
- Le bon ensoleillement du site ;
- Le caractère résidentiel et privilégié en raison du faible trafic routier.

La valorisation de la parcelle 10'084 offre une véritable opportunité pour la Ville de Neuchâtel.

Une étude-test, élaborée à l'interne par le Service de l'aménagement urbain, met en avant un potentiel de densification raisonnable situant un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) en-dessous de un, correspondant à l'accueil d'environ soixante à nonante logements. L'étude démontre par ailleurs qu'il est possible de développer un habitat de qualité avec de nombreux espaces verts tout en intégrant un projet en adéquation avec les différentes typologies bâties⁴ existantes sur le plateau.

Le processus dont nous allons parler au chapitre 5 doit permettre d'affiner le potentiel réel du secteur.

4. Planification communale

4.1. Plan directeur communal

Le plan directeur communal (ci-après PDc), adopté le 27 avril 1994 par notre Conseil, ne donne pas de vision particulière dans le cadre du développement du quartier des Charmettes, à l'exception du thème consistant à soigner et aménager le réseau piétonnier nord-sud reliant les Draizes à Serrières.

Le PDc attribue les valeurs de « pôle et équipements pour la culture, la formation, le sport, les loisirs et la santé » et d'« espaces verts urbains » à diverses entités du secteur comprenant notamment, l'école des

⁴ La morphologie urbaine du quartier est hétéroclite : des immeubles collectifs au sud (IUS : 1.2), des immeubles collectifs de haute densité à l'ouest (IUS : 1.5) et des maisons individuelles au nord (IUS : 0.3 à 0.5).

Charmettes, le home des Charmettes, le cimetière de Beauregard, la place de jeux et les installations sportives. La présence immédiate du cimetière de Beauregard constitue une valeur paysagère et un « vide » structurant à exploiter dans le cadre du projet.

4.2. Plan d'aménagement

Les prescriptions du plan et règlement d'aménagement communal (ci-après PAC) affecte le bien-fonds 10'084 en « zone d'utilité publique avec équipements ».

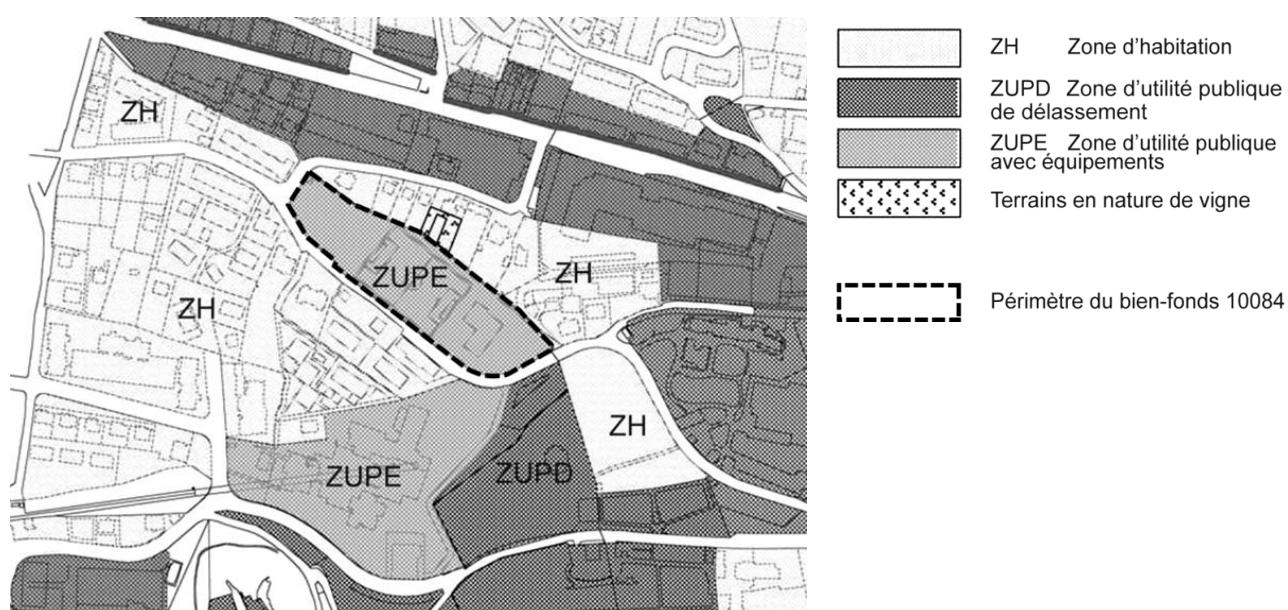


Figure 8 : plan d'aménagement communal, plan des affectations

La démarche de densification poursuivie par la présente opération devra traiter à la fois de la réaffectation du site, des nouvelles règles urbanistiques, de l'attribution d'un degré de sensibilité au bruit et d'une éventuelle révision du plan d'alignement « Deurres-Charmettes-Beauregard » sur la base des recommandations fournies par le workshop⁵.

Le PAC recense par ailleurs un alignement d'arbres situé autour de la place de jeux et dont la qualité paysagère doit être prise en compte dans le cadre du projet.

⁵ Cf. chapitre 5.1.1..2

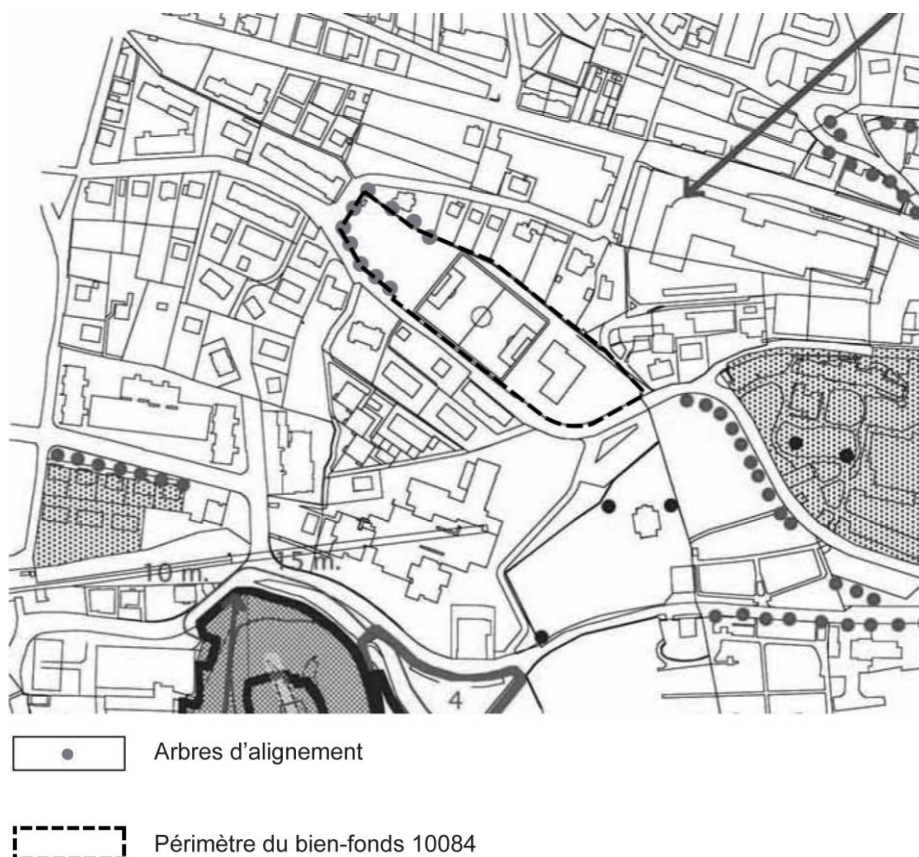


Figure 9 : plan d'aménagement communal, plan des mesures de protection

5. Stratégie de développement des Charmettes

5.1. La démarche

Les divers enjeux exposés aux chapitres précédents nous amènent à présenter la stratégie que nous entendons mener pour développer le quartier des Charmettes.

Le processus se base sur une démarche en deux temps : tout d'abord l'élaboration d'une vision générale puis la consolidation du projet.

Dans ce cadre nous nous appuierons sur l'aide et l'expertise d'une urbaniste expérimentée dans les processus de concertation ainsi que le conseil à la maîtrise d'ouvrage. Ses tâches sont décrites au point 5.1.3.

5.1.1. L'élaboration de la vision

5.1.1.1 Le « safari urbain »

L'élaboration de la vision se base en amont par une consultation large des acteurs concernés⁶ en recourant à la méthode dite du « safari urbain ». Cela consiste à parcourir, avec les acteurs de la participation, le quartier avec un professionnel qui donne un éclairage sur les différentes dimensions sociales, environnementales et économiques du quartier. Cette manière de procéder permet de lire et de vivre le territoire dans toutes ses composantes d'une manière différente.

Les objectifs du safari urbain sont les suivants :

- annoncer la démarche aux habitants ;
- approfondir la connaissance du site ;
- cerner les besoins sur la base du vécu des habitants du quartier ;
- identifier les besoins des futurs habitants.

Un rapport de synthèse est rédigé pour résumer les enseignements du safari et cadrer la suite de la démarche.

5.1.1.2 « Workshop » de projet urbain

La phase suivante concerne la conception du projet et la vision globale de l'aménagement spatial du site. Nous proposons de travailler cette nouvelle étape à l'occasion d'un « workshop » regroupant plusieurs urbanistes.

Le terme workshop - atelier - renvoie à un mode de confrontation d'idées entre professionnels tel qu'il peut être pratiqué lors d'une mise en concurrence de type « mandats d'études parallèles » ou « concours ». La différence réside dans le fait que le rendu, coproduit à l'interne du workshop, ne débouche sur aucun mandat de poursuite des études.

Le procédé est décrit de la manière suivante au sein du numéro huit de la revue Collage concernant les démarches de mise en concurrence⁷ :

⁶ Les acteurs concernés doivent être identifiés, à priori : les habitants du quartier, les acteurs du logement et les futurs habitants.

⁷⁷ Cf. « Collage : périodique d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement » / 4-08 / p. 9 / 2008

Il s'agit d'études en commun d'experts sur une brève durée pour esquisser une solution d'aménagement à un problème bien circonscrit mais suffisamment complexe pour justifier une telle démarche. Ce procédé permet de travailler rapidement et à peu de frais, en additionnant des compétences pointues et des regards complémentaires de professionnels de la même branche. Ces ateliers se limitent en principe à une ou quelques journées de travail, comprenant l'explication du problème, la visite des lieux, l'exploration des solutions possibles et leur évaluation pour aboutir à une recommandation commune. Ils offrent l'avantage de balayer des variantes diversifiées et, par débat d'experts en présence des organisateurs, de recommander une solution qui a une forte crédibilité.

A titre de référence, il est possible de mentionner la conception directrice du secteur « Gare - Crêt-Taconnet » qui avait été élaborée sur la base d'un workshop entre urbanistes et architectes.

Les experts vont travailler à une double échelle en considérant un périmètre d'étude élargi et un périmètre de projet concis. La première doit permettre aux urbanistes de bien comprendre le site, son environnement (Draizes, Deurres, Beauregard) et son accessibilité. La seconde correspond à la recherche de solutions d'aménagement pour le bien-fonds 10'084. Le workshop est donc organisé de sorte à traiter conjointement les deux échelles.

La synthèse du travail produit en workshop définit les objectifs d'aménagement, les principes de composition urbanistique du plateau et l'identification des vérifications à conduire avec les acteurs du logement.

5.1.2. La consolidation du projet

Les résultats du workshop doivent être vérifiés dans un second temps auprès des acteurs du logement. Ce passage est fondamental, il permet de vérifier la faisabilité de la vision globale. Ce procédé est organisé par le biais d'une Table ronde avec les acteurs locaux du logement, en particulier les futurs maîtres d'ouvrage (coopératives) et les habitants du quartier. C'est un échange nécessaire pour consolider la mise en œuvre du projet tant du point de vue financier que pour faciliter l'acceptabilité du projet.

5.1.3. Conseil à la maîtrise d'ouvrage

Les étapes décrites ci-dessus sont accompagnées par une urbaniste expérimentée tant dans le soutien à la maîtrise d'ouvrage que dans la réalisation de processus de concertation. Ses tâches consistent à :

- dans le cadre du safari urbain, préparer la visite du site, aider à identifier les acteurs pertinents, animer et conduire la rencontre, synthétiser les enseignements du safari ;
- dans le cadre du workshop, préparer un cahier des charges, participer au choix des urbanistes, conduire le workshop, animer les travaux, rédiger un rapport résumant les acquis du workshop ;
- dans le cadre de la consolidation du projet, préparer la table ronde avec les acteurs du logement, animer, synthétiser les enseignements, présenter les résultats par la rédaction d'un rapport final regroupant les trois phases.

5.1.4. Aspects financiers

Le financement du processus de concertation et du workshop est effectué au travers du budget de fonctionnement (compte du Service de l'aménagement urbain). Le tableau ci-dessous résume les coûts à prévoir.

	CHF (TTC)
Mandat d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage et au processus de concertation	45'000
Mandats workshop	40'000
Frais annexes du workshop	5'000
Total	90'000

5.2. Instruments de légalisation

Nous avons évoqué précédemment le principe de travailler conjointement à une double l'échelle : celle des quartiers environnants, donnant lieu à la vision directrice d'ensemble et celle, plus locale, correspondant à l'aménagement du site des Charmettes.

La validation des principes d'aménagement à l'échelle d'ensemble se poursuit par l'élaboration d'un plan directeur sectoriel « Deurres-Charmettes-Beauregard ».

La légalisation de nouvelles règles sur le bien-fonds 10'084, quant à elle nécessite d'entreprendre la révision du PAC. A ce stade deux orientations sont possibles :

- adapter les affectations, les règles urbanistiques et procéder ensuite par plan de quartier ou directement par permis de construire en recommandant la voie du (des) concours ;
- élaborer un plan spécial⁸.

Le choix de l'instrument de validation va dépendre au final des besoins des acteurs et des discussions à mener avec le (les) futur(s) maître(s) d'ouvrage.

6. Conclusion

Compte tenu :

- des enjeux de la politique d'agglomération et du développement urbain « vers l'intérieur » ;
- des besoins de promotion d'une nouvelle politique sociale du logement ;
- de l'importance de développer le patrimoine immobilier de la Ville et des logements à loyers abordables ;

⁸ Le plan spécial correspond à un plan d'aménagement sur secteur limité du territoire communal.

- de la volonté de promouvoir les coopératives d'habitation ou d'habitants sur le territoire communal ;
- de la relocalisation du terrain de football au Chanet, opération pour laquelle un montant de 2'500'000 francs est inscrit au budget des investissements 2012 ;
- des qualités du site qui le rendent particulièrement intéressant pour développer un habitat de qualité ;

nous vous demandons de valider la stratégie de développement envisagée pour le quartier des Charmettes.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport d'information et à soutenir, le moment venu, le changement d'affectation du bien-fonds 10'084 en vue de le rendre constructible pour accueillir de l'habitation et des équipements.

Neuchâtel, le 3 septembre 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président ,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol