Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 86 (2014)

Heft: 2

Artikel: Casse-tête parcellaire à Corcelles-Cormondrèche

Autor: Borcard, Vincent

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-513997

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 24.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Casse-tête parcellaire à Corcelles-Cormondrèche

La commune de Corcelles-Cormondrèche développe un projet immobilier sur un terrain de 6 hectares sur le site dit des Arniers. Le futur écoquartier proposera quelque 120 logements – coopératifs, locatifs, PPE, villas en terrasse, à moins de 3 kilomètres de Neuchâtel. Principal obstacle: un remaniement parcellaire maousse-costaud!

Réaliser un quartier durable impose des contraintes. Pour autant, à entendre les acteurs du projet, la principale difficulté de l'ambitieux projet de Corcelles-Cormondrèche n'est pas (et n'a pas été) d'imposer des normes Minergie P, des surfaces importantes de cellules photovoltaïques en toiture, ou l'interdiction du trafic motorisé privé à l'intérieur du périmètre. Non, toutes les personnes qui ont joué un rôle moteur dans le développement du projet insistent sur la difficulté de réaliser un remaniement parcellaire à 17 – 1 commune et 16 privés! L'occasion pour Habitation de se pencher sur ce problème bien connu des spécialistes de l'aménagement du territoire.

Aujourd'hui, le site de 6 hectares des Arniers se partage entre friches et vignes. Sur le cadastre, il présentait un entremêlement de terrains sans nulle doute propice aux alignements d'échalas sur coteau irrégulièrement pentu, moins à l'implantation relativement régulière de constructions. «Ce parcellaire en lanières, typique de l'activité viticole a rendu le remaniement obligatoire», confirme l'urbaniste Yolande North, de l'Atelier North, à Saint-Aubin. Carte à l'appui, le conseiller communal chargé de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire Pascal Magnin[1] insiste sur une conséquence de cette donnée de base: «Aucun des terrains ne disposait d'accès ni de droit de passage. Ils étaient donc, en l'état, inconstructibles.»

Un remaniement à 17 implique la coordination de 17 personnes morales et/ou physiques dont les intérêts ne coïncident pas forcément. En 25 ans de pratique, Yolande North n'avait été qu'une seule fois confrontée à une situation aussi complexe. Différents témoins évoquent un processus «infernal» ou pour le moins «pénible» et dont la résolution aurait tenu du tour de force. Pour le directeur du service de l'aménagement du territoire cantonal, Dominique Bourquin, astreint à un maximum de neutralité, ce succès «mérite d'être souligné».

Rôle moteur de la commune

Tous les vents n'étaient pas contraires. Yolande North mentionne le rôle moteur de la commune, propriétaire de quelque 30% de la surface. «Elle a lancé l'opération et a assumé tous les frais d'études. La loi prévoit que le coût d'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan spécial est à la charge des propriétaires, mais elle ne donne pas les moyens d'obliger un propriétaire à payer sa part. L'un peut parfaitement se déclarer non intéressé par une participation au plan spécial et se dégager de tout paiement.» Dans le cas des Arniers, la commune a avancé les fonds, elle sera ultérieurement remboursée par chacun au pro rata des m^3 constructibles. Autre atout: les propriétaires sont en grande majorité des habitants du village ou des environs. Si le panel comprend quelques professionnels de la promotion ou de la construction, tous avaient acquis leur terrain il y a longtemps déjà, souvent à titre privé.

La commune, désireuse de développer ce projet, a donc dû relever deux défis. Réaliser un plan spécial (plan de quartier) fédérateur, et obtenir l'accord de chacun pour lancer un remaniement parcellaire. «Sur la base d'expériences, nous savons qu'un bon plan spécial ne résout pas tous les problèmes. Il a donc été décidé d'entreprendre les deux démarches en parallèle», dit Yolande North.

Le principe du remaniement contractuel a bénéficié d'un plébiscite: tous étaient désireux de trouver une solution. Cette unanimité éloignait le risque de devoir en passer par un remaniement imposé par la commune ou l'Etat, source d'oppositions à répétition et donc d'importants retards. Proposer un nouveau cadastre de parcelles rectangulaires positionnées plus ou moins au même endroit qu'auparavant était dans le domaine du possible, leur attribuer les mêmes surfaces qu'auparavant l'était moins, et les rendre égales devant les droits à bâtir encore moins. Pour corriger le tir, l'idée d'un pot commun, au sein duquel les uns récupéreraient les avantages pris par d'autres a fait son chemin. Me Philippe Mauler, notaire, a mis en place et assuré le suivi du dispositif: «C'est un système auquel l'Etat recourt pour des remaniements de parcelles agricoles, via la création d'un syndicat. Mais je ne l'ai jamais vu être mis en place entre privés.»

L'acceptation n'a pas été aisée. Des informations devant la commune, devant les propriétaires, beaucoup de rendez-vous individuels, une trentaine de séances ont été nécessaires. «Il y a eu des résistances, mais je remarque que les situations se débloquent dès que l'on prend le temps de bien les expliquer.»

Le contrat proposé aux propriétaires mentionne une obligation de construire dans les trois ans. Celle-ci découle de la volonté des autorités de réussir assez rapidement la densification du site. Qui dit obligation de construire dit financement à court terme. «Nous avons fait quelques calculs et avons présenté des évaluations», assure Me Mauler. Celles-ci doivent permettre aux propriétaires de prendre une décision: vendre ou bâtir!

En pareille situation, les oppositions sont multiples. Citons la rancœur de ceux qui s'étaient vu refuser un permis il y a quelques années de cela. Ceux qui avaient surestimé leur surface constructible. Plusieurs cas de figures se sont présentés. «Les propriétaires des parcelles du Nord ont fait valoir qu'ils auraient pu bénéficier d'accès par le haut, et donc qu'ils

Figure 1: situation du périmètre du plan spécial Les Arniers

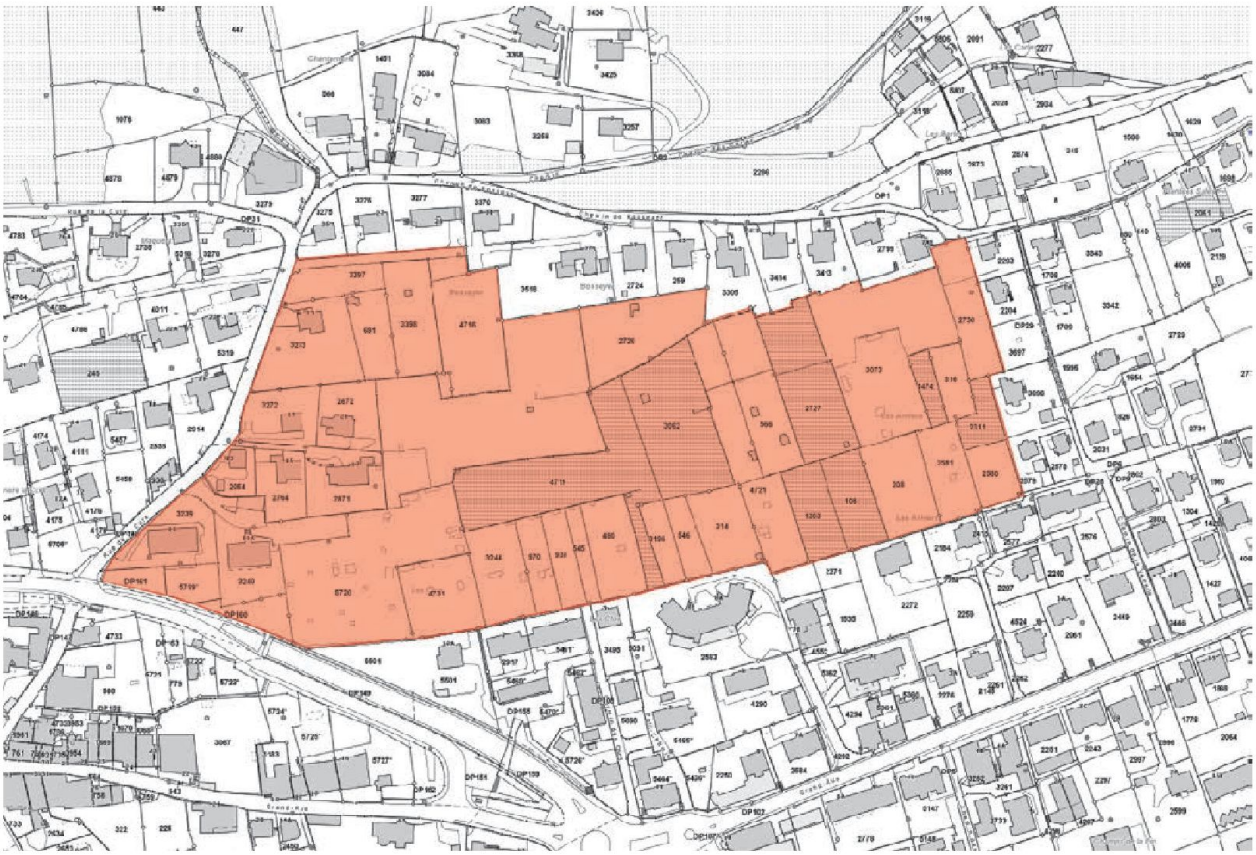

Figure 2: concept général d'urbanisation (variante 7)

n'avaient pas besoin des infrastructures proposées par la commune. Cela a été pris en compte, par une correction en leur faveur au pot commun», développe encore le notaire. Début mai, l'unanimité nécessaire était sur le point d'être acquise. Après une année et demie d'effort!

Lancé en 2003, le projet entre dans une nouvelle phase. En juin, la commune va faire parvenir son projet de plan spécial au Service cantonal de l'aménagement du territoire, puis viendra le traitement des remarques dudit SAT, l'adoption par le législatif communal, la mise à l'enquête publique, le traitement des oppositions, la demande de permis de construire... Selon une estimation exprimée les doigts croisés par le conseiller communal Pascal Magnin, les premiers emménagements pourraient avoir lieu à l'hiver 2017-2018, en fonction des éventuelles oppositions.

La mixité au service des propriétaires

La première démarche de la commune a été la commande d'une étude de la Communauté d'études pour l'aménagement du territoire de l'epfl (CEAT) en 2003, puis la mise au concours d'un mandat d'urbanisme, remporté par une équipe de travail comprenant l'Atelier North, le bureau Ad'A architecture et le bureau Paysagestion. Suivant la conception directrice de la CEAT, l'équipe mandatée établit une série de variantes. Parmi les données de base figure la nécessité d'assurer une transition harmonieuse entre le secteur du bas, dévolu aux immeubles locatifs, et celui du haut, sur lequel les villas sont privilégiées. Le principe d'un secteur de villas en terrasse ou d'habitat groupé, accordant une certaine marge de manœuvre, a été adopté sur la partie médiane. Sept variantes respectant le taux d'occupation et la densité ont été proposées aux propriétaires, qui se sont accordés sur la dernière. «Dans la plupart des variantes, les bâtiments avaient été orientés parallèlement aux courbes de niveaux, comme cela se fait beaucoup à Neuchâtel. Les propriétaires ont préféré l'option d'implantations perpendiculaires à la pente. Ils ont apprécié cette option qui libère davantage la vue pour ceux qui sont placés à l'arrière. Elle permet aussi d'éviter un effet visuel de «murs», de réaliser des immeubles en cascade, les terrasses successives permettant de rappeler aussi l'origine viticole des terrains», explique Yolande North. «Le projet retenu a aussi la particularité de présenter un accès direct au parking enterré par la nouvelle route communale qui borde le terrain au sud, ce qui permet de perturber le moins possible les quartiers voisins existants et l'intérieur du futur quartier.

Perspective artistique sur Les Arniers.

Remaniement solidaire? Avis contraire

Les seize propriétaires privés ont accepté le règlement du remaniement, certains à contrecœur. Parmi eux, S. P., qui dispose de 1635 m² dans la partie médiane, accepte de parler. Il insiste sur le fait que son but n'est en aucun cas de lancer une polémique. Mais à notre demande, il accepte de témoigner: «Je vais signer, mais je n'ai pas trop le choix ou alors celui de faire opposition et de faire durer encore la situation: il y a un moment où il faut lâcher et passer à autre chose.»

Le système de calcul du pot commun ne l'a pas convaincu. Il a obtenu des informations, tardivement, estime-t-il, mais, dans le fond, elles ne l'ont pas convaincu: «Je vois qu'il privilégie les grosses parcelles – dont la commune – au détriment des petites.» Il accepte parfaitement le fait de devoir payer pour des infrastructures, le travail de remaniement ou encore pour l'attribution de droits plus élevés, mais la somme lui paraît trop importante. «Dire que cette différence est due au fait que les grosses parcelles auraient déjà des accès directs alors que les petites n'en auraient pas n'est pas suffisant, nous sommes tous solidaires dans le remaniement». La pilule passe d'autant moins que lorsqu'il avait acquis son terrain en 1988, son vendeur était disposé à lui accorder un accès au nord depuis chez lui. La commune avait refusé car l'objet était situé dans «une zone globale qui devait être remaniée dans l'intérêt de tous». S. P. savait qu'il avait acheté un terrain avec un délai de blocage. Bien avant le dénouement de la situation actuelle, il avait acquis en 1994 un autre immeuble à Corcelles. Il va très certainement vendre sa parcelle. **VB**

Cinq locatifs sont prévus dans la partie basse. La commune s'est donné pour mission de construire des logements d'utilité publique sur ses terrains. Le recours à une coopérative a la priorité, affirme Pascal Magnin. Mais en l'état du projet, il est encore trop tôt pour évoquer une attribution. Corcelles-Cormondrèche a aussi prévu un bâtiment communal qui pourrait accueillir des locaux pour les associations, une crèche et/ou des infrastructures parascolaires, mais là encore, il est encore trop tôt pour être plus précis. Ceci d'autant plus que la Confédération pourrait demander, via la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), d'augmenter la densité des constructions! Fin mai, cette perspective inquiétait Pascal Magnin, moins Yolande North: «Il est possible de surélever les immeubles inférieurs d'un étage, la déclivité du terrain et l'implantation des bâtiments en quinconce font que la vue depuis les villas n'en souffrirait pas trop.»

Durable et distingué par la Confédération

En 2011, le projet est intégré à un programme des offices fédéraux de l'énergie et du développement territorial (OFEN et ARE). 17 sites ont été sélectionnés dans le pays, notamment pour tester un outil d'évaluation de quartiers durables. «La candidature de Corcelles-Cormondrèche a été retenue. Certaines questions, notamment liées au financement, demeuraient ouvertes, mais globalement, répondre aux critères n'a pas demandé de grandes modifications», se rappelle Yolande North. La plupart des conditions, telles que l'absence de trafic automobile à l'intérieur du périmètre, la mise en valeur de cheminements piétonniers, ou l'adoption de normes de construction Minergie étaient déjà évoquées par les initiants. «La centrale de chauffe – n. d. l. r. alimentée par le bois des forêts communales – a été remise en cause par certaines personnes, rappelle tout de même Jérôme Attinger, qui supervise la démarche Cité de l'énergie, chargée de contrôler et d'aider à la mise en pratique de la politique énergétique. «La commune a compris que c'était à elle de prendre l'initiative dans les domaines de l'énergie, de l'environnement de la gestion de l'eau, de la mixité sociale.» Le conseiller ajoute que, selon son expérience, certains de ces éléments se régulent désormais naturellement. Dans une autre commune neuchâteloise, un projet de construction de villas a été refusé par le législatif qui a demandé davantage de mixité. Quant au surcoût induit par des normes Minergie P et/ou Eco, il ne pose plus guère de problèmes: il est admis que sur des sites tels que celui de Corcelles-Cormondrèche, il ne peut pas nuire à la réussite économique du projet.

«Nous avons tout de même lancé des études complémentaires dans le domaine énergétique. Il fallait amener le plus tôt possible dans le projet l'existence de contraintes telles que, par exemple, les surfaces de photovoltaïques sur les toitures ou le raccordement obligatoire au chauffage à bois collectif», précise Jérôme Attinger.

Vincent Borcard

[1] Pascal Magnin, conseiller communal à Corcelles-Cormondrèche depuis 2012, a été pendant 10 ans le chef de l'Office cantonal neuchâtelois du logement. Il est depuis septembre 2011 secrétaire général de l'ARMOUP.