

## Le projet immobilier qui menace St-Blaise



Les Chauderons sont un havre de verdure excentré du village.

**MOBILISATION.** Les Chauderons, c'est une parcelle agricole placée en zone constructible il y a 18 ans, mais restée en pleine harmonie avec le milieu naturel. Cette parcelle fait aujourd'hui face à un scandaleux projet de construction de 8 maisons, individuelles ou doubles, et de 3 immeubles de 15 m de hauteur, ce qui équivaut à 5 étages.

Pour soutenir la mobilisation: [www.chauderonsnonmerci.ch](http://www.chauderonsnonmerci.ch)



Comparaison entre la parcelle actuelle (à gauche) et ce que nous ne voulons pas (à droite)!

Un tournant vient d'être franchi dans ce dossier: les arrêtés sur la modification de l'affectation de cette parcelle et le crédit d'équipement nécessaires à la réalisation du projet selon les désirs du promoteur ont été approuvés par le Conseil général à la quasi-unanimité le 21 décembre dernier.

Ce terrain des Chauderons est très excentré et se trouve à l'extrême limite de l'agglomération neuchâteloise. Il a été formellement dézonné en 2001 et affecté à la zone d'habitat groupé (ZHG) avec une réglementation et des gabarits précis. Entre 2011 et 2013, plusieurs projets de développement avaient été présentés par un promoteur, puis abandonnés. Manifestement, ce même promoteur estime aujourd'hui que la réglementation existante ne lui convient pas. Il a donc négocié avec le Conseil communal un régime d'exception pour pouvoir construire plus à sa guise!

Nous voilà donc avec un projet 2017 qui veut, pour cette seule parcelle, fortement assouplir les exigences du règlement d'aménagement aujourd'hui applicable. L'artifice juridique imaginé pour ces modifications est le passage en zone de moyenne densité (ZMD). Ceci ne suffisant pas, une dérogation aux gabarits prévus pour cette zone de moyenne densité - en l'occurrence une hauteur de bâtiments de 15m (ce qui correspond à 5 étages!) au lieu de 7,5m – a été accordée, et votée, exclusivement pour ce projet!

Pour argumenter le bien fondé de l'augmentation du volume bâti, les auteurs invoquent la directive du Conseil d'Etat sur la densification: puisqu'elle fait partie des zones à bâtir, cette zone serait donc à densifier. Ce raisonnement nous semble tiré par les cheveux car l'usage de cet argument pervertit le but recherché par le législateur. Ce dernier vise en effet une densification des zones centrales et situées à proximité des dessertes de transports publics, pour justement éviter au maximum les contraintes liées à l'utilisation de véhicules motorisés.

D'autre part, les aménagements réglementaires pour permettre ce projet immobilier nous semblent bien irrespectueux de la volonté démocratique! Les électeurs Saint-Blaisois ont en effet voté à une majorité de 2/3 en mars 2013 pour le renforcement de la Loi sur l'Aménagement du Territoire.

L'irrespect des règlements en vigueur est flagrant, puisque le règlement d'aménagement local va être adapté uniquement pour ce projet des Chauderons. De plus, ce qui est projeté n'est pas réellement un habitat de moyenne densité comme annoncé, mais la juxtaposition d'une zone de faible densité (permettant de riches villas) à celle d'une zone de forte densité (permettant des immeubles de haut standing). Cette nouvelle appellation n'est que poudre aux yeux: comment ne pas soupçonner que son seul but soit d'optimiser le bénéfice du promoteur !

À cela s'ajoute le risque que l'on fait courir aux habitants – tant actuels que futurs –, puisque le trafic engendré va amoindrir la sécurité des cyclistes et des piétons, en particulier celle des écoliers, et que les mesures prévues sont absolument minimalistes.

Enfin, ces aménagements sont irrespectueux de l'allée de chênes du haut du Chemin des Rochettes, mal protégée par un règlement prévoyant une clause d'exception et un possible déplacement, ou remplacement, des murets, arbres et haies vives. Au-delà des effets de vocabulaire, aucune disposition de chantier n'a été formellement décrite pour éviter les dommages inhérents aux travaux d'excavation et au trafic de chantier.

Pour toutes ces raisons, nous venons de lancer un référendum communal contre les deux arrêtés votés par le Conseil général de Saint-Blaise permettant le projet immobilier des Chauderons.

Nous devons collecter quelques 250 signatures jusqu'au 7 février prochain, afin que les résidents de notre commune puissent se prononcer sur le bien-fondé de ce projet. Deux-tiers d'entre eux ayant opté en mars 2013 pour un renforcement de la Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT), nous avons bon espoir qu'ils se prononcent contre ce projet révoltant!

**Jean-Philippe Scalbert**