

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la reconduction d'un droit de réméré au Pré des Noyers et la constitution d'une servitude aux Ponts-de-Martel

(Du 11 février 2004)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Nous vous soumettons par le présent rapport deux opérations immobilières mineures destinées à permettre la réalisation de projets immobiliers à Neuchâtel et aux Ponts-de-Martel.

1. Pré des Noyers à Neuchâtel

Lors de sa séance du 1^{er} avril 1996, votre Autorité a décidé par 18 voix contre 15 de concéder un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de 99 ans à une coopérative en formation pour un habitat groupé à Neuchâtel. Il s'agit de l'article 14405 du cadastre de Neuchâtel, parcelle de 9'955 m².

Ce droit de superficie a été constitué par acte du 15 novembre 1999, reçu par Me Marc Schaer, notaire à Cortaillod. Il est accordé jusqu'au 15 novembre 2098.

Le présent droit de superficie est accordé moyennant paiement d'une redevance de 6,00 francs/m² par année, indexée.

La rente ne sera due qu'à partir du jour du commencement effectif des travaux dans le lotissement (début des travaux de terrassement / aménagement des viabilités).



Plan du projet

Ce droit de superficie a été assorti d'un droit de réméré jusqu'au 1^{er} avril 2001.

Lors de sa séance du 12 mars 2001 votre Autorité a accepté, par 29 voix contre 8, de constituer un nouveau droit de réméré jusqu'au 1^{er} avril 2004. Ce droit de réméré a été constitué par acte du 3 avril 2001.

Une première version du projet, insatisfaisante, ayant fait l'objet d'une demande de modification substantielle par la commission d'urbanisme, le dossier a pris du retard. A ce jour toutefois, le projet remanié a obtenu le permis de construire et sa commercialisation est sur le point de commencer. Six des trente unités d'habitation ont déjà fait l'objet de préservation en l'absence de toute publicité. A n'en pas douter au vu de la pénurie actuelle de logements, les villas mitoyennes projetées n'auront aucune difficulté à trouver preneur. Toutefois les travaux n'auront pas débuté avant l'échéance de notre droit de réméré.

Dès lors, pour permettre à la Commune de garder la maîtrise du terrain nous vous proposons de constituer un nouveau droit de réméré d'une durée de 2 ans, les frais de l'opération étant à la charge de la Coopérative d'habitation.

En effet, sans constitution d'un nouveau droit de réméré, la Commune ne pourrait plus reprendre le terrain après le 1^{er} avril 2006.

2. Les Ponts-de-Martel

La Commune de Neuchâtel est propriétaire de l'article 2357 du cadastre des Ponts-de-Martel, dont la désignation sommaire est la suivante :

Cadastre des Ponts-de-Martel

Article 2357 Plans folio 9, 10 et 27

Bois 152'561 m² et 16'311 m²,
Chemin 1'342 m²
Surface totale 170'214 m²

La Communauté héréditaire, hoirie Marchand Arnold, succession, propriété commune, composée de :

- . Madame Andrée Marchand, née le 17.07.1911, fille de Arnold, 2316 Les Ponts-de-Martel, Prairie 17 et
- . Madame Madeleine Matthey, née le 23.03.1916, fille de Arnold, nom de jeune fille Marchand, non mariée, 2316 Les Ponts-de-Martel, Major Benoit 4

est propriétaire des articles suivants au cadastre des Ponts-de-Martel :

Article 1217 Plan folio 25, Le Crêtet
parcelle de 2'760 m²
subdivisions : champ 2'760 m²

Article 1523 Plan folio 25, Le Crêtet
parcelle de 4'372 m²
subdivisions : champ 4'372 m²

Article 1524 Plan folio 25, Le Crêtet
parcelle de 1'163 m²
subdivisions : champ 1'163 m²

En accord avec la Commune des Ponts-de-Martel, l'hoirie Marchand envisage de construire 7 villas individuelles, sur les articles 1217, 1523 et 1524 du cadastre des Ponts-de-Martel, en créant une desserte d'une largeur de 6,0 m. sur toute la parcelle, avec tourne-char de 10,5 m. de diamètre à l'extrémité est.

Pour permettre l'accès à cette desserte depuis le domaine public communal des Ponts-de-Martel, la Commune de Neuchâtel doit grever la partie ouest de l'article 2357, sur 300 m² environ, d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, et d'une servitude de passage de conduites diverses. Cette partie de l'article 2357 est en nature de pré, et ne présente pas d'intérêt particulier pour notre Commune.

Du fait que la Commune des Ponts-de-Martel ne dispose d'aucun terrain pour la construction de villas, il nous paraît opportun d'octroyer cette servitude à titre gratuit, d'autant plus qu'elle ne dévalorise en rien notre

patrimoine.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport, et d'adopter les projets d'arrêtés ci-après.

Neuchâtel, le 11 février 2004

Au nom du Conseil communal:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Projet I

Arrêté
concernant la constitution d'un droit de réméré
au bénéfice de la Commune de Neuchâtel, à charge de la
Coopérative d'habitation du Pré des Noyers.

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t é :

Article premier.- La Coopérative d'habitation du Pré des Noyers accorde à la Commune de Neuchâtel un droit de réméré jusqu'au 1^{er} avril 2006, sur l'article 14405 du cadastre de Neuchâtel, droit de superficie distinct et permanent jusqu'au 15 novembre 2098.

Ce droit pourra être exercé au cas où les constructions ne seraient pas commencées dans le délai imparti. Dans ce cas, le droit de superficie sera radié sans indemnité, tous les frais étant à la charge du superficiaire.

Art. 2.- Tous les frais relatifs à cette opération sont à la charge du superficiaire.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet II

Arrêté concernant l'octroi d'une servitude de passage et de conduites aux Ponts-de-Martel

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé de grever la partie ouest de l'article 2357 du cadastre des Ponts-de-Martel d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, et d'une servitude de conduites, sur une surface de l'ordre de 300 m².

Art. 2.- Cette servitude est concédée à titre gratuit, dans la mesure où l'aménagement du passage et son entretien futur sont à la charge exclusive du propriétaire des articles 1217, 1523 et 1524 du cadastre des Ponts-de-Martel.

Art. 3.- Cette servitude sera inscrite de la manière suivante au Registre foncier ;

A la suite de la désignation de l'article 2357 du cadastre des Ponts-de-Martel :

Ch : Droit de passage à pied et pour tous véhicules, et droit de passage de conduites diverses, au profit des articles 1217, 1523 et 1524.

A la suite de la désignation des articles 1217, 1523 et 1524 du cadastre des Ponts-de-Martel :

D : Droit de passage à pied et pour tous véhicules, et droit de passage de conduites diverses, à charge de l'article 2357.

Art. 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.