



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente de parcelles de terrain à Belmont, Boudry**

(Du 22 décembre 2004)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

En date du 3 avril 2000, votre Autorité avait accepté la vente à l'Etat de deux parcelles sises sur le plateau des Buchilles à Boudry, destinées à la promotion économique. Le Canton a finalement renoncé à cette extension et entrepris une démarche globale visant à évaluer de manière plus précise et stratégique le pôle de développement du plateau de Boudry-Bevaix, qui passe par une redéfinition des affectations.

Le but du présent rapport est de vous informer sur l'évolution de la situation dans cette zone et, plus particulièrement, de vous demander l'autorisation de vendre à l'Etat une nouvelle parcelle de terrain en faveur de la promotion économique.

## **2. Rappel**

Le domaine agricole de Belmont se présente avec des terres pratiquement groupées en un seul mas, sur le plateau sis au sud-ouest de la ville de Boudry, entre la route principale et la voie ferrée Neuchâtel-Yverdon-les-Bains.

A l'origine, le domaine de Belmont, d'une surface de 36,5 hectares, était

exploité par la direction de l'orphelinat qui y occupait des pensionnaires. L'arrêté du Conseil général du 7 novembre 1949, relatif à la rénovation de l'orphelinat de Belmont, stipulait que la dépense devait être prélevée au fonds de la Maison des orphelins. Le capital de ce fonds était constitué principalement par des valeurs immobilières, en particulier les domaines de Belmont et de La Biche.

Par arrêté du Conseil général du 2 février 1951, le Conseil communal a été autorisé à transférer le domaine de Belmont du fonds de la Maison des orphelins au fonds des ressortissants, pour le prix de 180'000 francs.

Ce domaine a été remis à un fermier qui, au début, outre les cultures, entretenait du bétail laitier et d'engraissement. Actuellement, ce domaine n'est plus destiné qu'à la culture. Les écuries sont occupées par des chevaux.

Par acte du 27 novembre 1998, nous avons cédé à l'Etat de Neuchâtel une surface de 18'772 m<sup>2</sup> affectée par la commune de Boudry en zone industrielle. Cette opération s'inscrivait dans le cadre d'un échange immobilier entre la Ville et l'Etat, impliquant également des terrains à Serrières (FTR) et aux Saars (Sous l'Observatoire). Elle a permis entre autres l'implantation à Boudry, par l'intermédiaire de la promotion économique, de l'usine Cicorel.

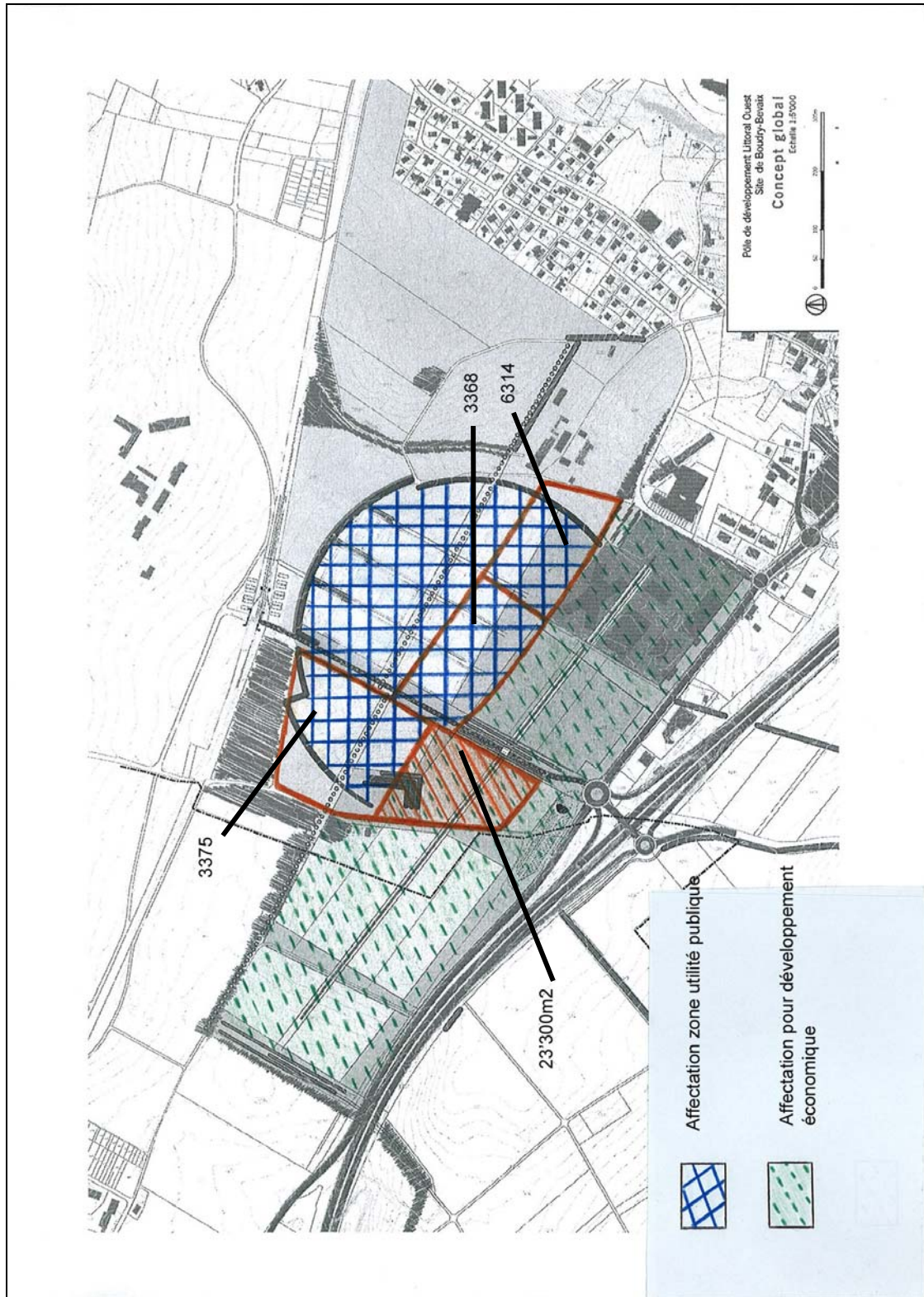
Le Service cantonal de la promotion économique souhaitant poursuivre sa politique d'implantation de nouvelles industries dans ce secteur, demandait au début de l'année 2000 de lui vendre de nouveaux terrains, soit les parcelles 3368 et 6314 du cadastre de Boudry, d'une surface de 66'857 m<sup>2</sup> en zone agricole, afin de disposer d'une réserve de terrains. Le 3 avril 2000, votre Conseil en acceptait le principe et les modalités.

### **3. Pôle de développement**

Dans une démarche concertée, l'Etat ainsi que les communes de Boudry et de Bevaix ont étudié et défini plus précisément la stratégie du pôle de développement du plateau de Boudry-Bevaix. Le principe de ces réflexions est résumé dans le schéma ci-après, dont il ressort que les parcelles bordant l'axe autoroutier seront clairement affectées et réservées au développement économique, alors que celles situées plus au nord seront dévolues à des équipements d'utilité publique. Ces dernières ne font pas partie du périmètre du pôle mais d'une réflexion d'ensemble au niveau du plan directeur.

L'Etat planifie la mise à l'enquête publique du plan d'affectation cantonal

(pôle de développement) ce printemps 2005. Le secteur comprenant les deux parcelles 3368 et 6314 du cadastre de Boudry est défini comme zone d'utilité publique et fera l'objet d'une modification du plan d'aménagement communal de Boudry.



Ainsi, l'Etat a renoncé à l'acquisition de ces parcelles, mais il s'intéresse à la partie sud de la parcelle 3375, équivalent à une surface de 23'300 m<sup>2</sup> environ.

Au-delà de cette transaction ponctuelle et dans un proche avenir, compte tenu de l'évolution du pôle de développement du plateau de Boudry-Bevaix, il s'agira de nous déterminer clairement par rapport à nos propriétés et à l'avenir réservé au domaine de Belmont. Nous reviendrons devant votre autorité à ce sujet en temps utile.

#### **4. Vente**

Dans l'immédiat, nous vous proposons de vendre à l'Etat de Neuchâtel la surface de 23'300 m<sup>2</sup> environ détachée de la parcelle 3375 non équipée, au prix de 80 francs le m<sup>2</sup>, pour la somme de 1'864'000 francs. De ce montant, il conviendra, le moment venu et conformément aux articles 33 à 37 LCAT, de déduire la plus-value découlant du dézonage, soit 20% de la différence entre le prix de vente et le prix du terrain agricole de 6 francs le m<sup>2</sup>, ce qui représente un montant de 344'840 francs.

Notre fermier de Belmont a été contacté. Le terrain sera vendu avec les termes du bail actuel à l'Etat. Ce dernier négociera les indemnités directement avec l'intéressé.

L'Etat de Neuchâtel mettra ces terrains à disposition du fermier de Belmont, à bien plaisir, aussi longtemps qu'ils ne seront pas dézonés et occupés par de nouvelles entreprises.

Le Service de la promotion économique cantonal disposera ainsi d'un potentiel pour accueillir de nouvelles industries au cours de ces prochaines années.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 22 décembre 2004

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,  
Françoise Jeanneret

Le chancelier,  
Rémy Voirol

Projet

**Arrêté**  
**concernant la vente de parcelles de terrain à Belmont, Boudry**  
**(Du Date)**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,  
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à vendre à l'Etat de Neuchâtel, une surface de 23'300 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle 3375 du cadastre de Boudry, au prix de 80 francs le m<sup>2</sup>, soit 1'864'000 francs.

**Art. 2.**- Le Conseil communal est autorisé à payer à l'Etat la contribution découlant du dézonage d'une surface de 23'300 m<sup>2</sup> environ, soit 20% de la plus-value, conformément aux articles 33 à 37 LCAT, soit 344'840 francs.

**Art. 3.**- Les frais relatifs à cette opération sont à la charge de l'Etat.

**Art. 4.**- Le produit de la vente sera versé à la fortune nette de la Ville.

**Art. 5.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.