



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente de parcelles de terrains à Belmont, sur le plateau de Perreux, à Boudry

(Du 15 août 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

La Ville de Neuchâtel est propriétaire du domaine agricole de Belmont situé sur le plateau de Perreux à Boudry, au lieu-dit « Les Buchilles ». Il se présente avec des terres pratiquement groupées en un seul mas, sis au Sud-Ouest de la Commune de Boudry, entre la route principale (RC5) et la voie ferrée Neuchâtel-Yverdon-les-Bains. Ce domaine, destiné uniquement à la culture, est remis à bail à un fermier. Les écuries sont occupées par des chevaux.

Compte tenu de son accessibilité et de sa situation à l'entrée Ouest de l'agglomération neuchâteloise, le plateau de Perreux a été choisi par l'Etat, en concertation avec la commune de Boudry, pour devenir un pôle de développement pour des activités autres qu'agricoles.

A la demande des organes de l'Etat en charge de la promotion économique, la Ville a d'ailleurs déjà accepté à trois reprises de céder diverses parcelles de ce domaine afin de permettre l'implantation d'entreprises industrielles :

- En **1998 (rapport du 10 décembre 1997)** : parcelle de 18'772 m² qui a permis l'implantation de l'usine Cicorel.

- En **2000 (rapport 00-008)** : deux parcelles d'une surface totale de 66'857 m² destinées à la promotion économique. Cette transaction ne s'est toutefois pas encore concrétisée jusqu'à ce jour.
- En **2004 (rapport 04-022)** : parcelle de 23'300 m² qui a permis l'implantation de la société Celgene.

Nous sommes aujourd'hui sollicité par la Commune de Boudry qui, toujours en concertation avec le Canton, a planifié la construction sur ce même plateau de nouveaux équipements sportifs appelés à remplacer les installations actuellement sises sur le plateau de la gare.

Le but du présent rapport est dès lors de solliciter de votre part l'autorisation de vendre de nouvelles parcelles de ce domaine agricole afin de permettre à l'Etat, d'une part, de poursuivre l'implantation dans ce secteur d'un pôle de développement économique d'importance cantonale et à la Commune de Boudry, d'autre part, d'y réaliser une nouvelle zone sportive.

2. Stratégie d'aménagement

La Commune de Boudry s'est fixé trois objectifs principaux pour son développement, à savoir :

1) Tout d'abord, l'urbanisation du plateau de la gare, avec la création d'un pôle de logements permettant à terme d'accueillir 1'700 habitants supplémentaires. Situé à proximité immédiate de la gare CFF existante, ce pôle de logements sera relié par bus au centre du village. Par ailleurs, il est prévu de créer une nouvelle route de liaison (route des Conrardes) depuis la route cantonale RC5 pour desservir directement le plateau de la gare depuis les principaux axes routiers.

2) Ensuite, la mise en valeur du centre de Boudry, en partie libéré de son trafic grâce à cette route de contournement. L'objectif est d'y créer une zone de rencontre ainsi qu'une gare routière régionale pour les bus, couplée au terminus du Littorail (convergence des correspondances régionales).

3) Enfin, le développement conjoint, sur le plateau de Perreux, de nouveaux équipements sportifs destinés à remplacer ceux existants sur le plateau de la gare ainsi que d'une zone d'activités favorisant la création d'emplois. Ce dernier objectif rejoint celui défini par le Canton.



Commune de Boudry – Plan directeur communal

Ces secteurs stratégiques sont tous au bénéfice d'une approbation cantonale :

- L'urbanisation du plateau de la gare a fait l'objet d'un plan directeur de quartier approuvé par le Canton en mai 2005.
- Le développement du plateau de Perreux a été planifié à l'aide d'un schéma directeur sectoriel lui aussi validé par le Canton en mai 2005. Les deux communes voisines de Bevaix et Cortaillod, ont également donné leur accord.
- Quant à la procédure de révision du plan d'aménagement pour le centre ville, elle est en cours d'examen et sa mise en vigueur devrait en principe intervenir d'ici la fin de cette année.

3. Mise en œuvre

3.1. Appel d'offres

En février 2006, la Commune de Boudry a lancé un appel d'offres à investisseurs en vue de vendre la parcelle de 5.5 hectares environ qu'elle possède sur le plateau de la gare et sur laquelle sont implantés actuellement trois terrains de football.

Le cahier des charges pour cet appel d'offres comprend une planification en matière d'aménagement du territoire (plan spécial sur la parcelle mise en vente), la construction de la route des Conrardes, la délocalisation des trois terrains de football avec leurs installations annexes, la construction d'équipements fonciers et l'achat d'une parcelle avec le développement d'un projet immobilier. Les recettes provenant de la vente de la parcelle communale doivent permettre de financer l'ensemble du programme aux conditions du cahier des charges.

Au terme de cette procédure sélective, c'est l'entreprise générale Bernasconi SA qui s'est vue attribuer le marché. La construction de la route devrait commencer en 2008, parallèlement à la construction des premiers logements sur le plateau de la gare. Les travaux en vue de la réalisation des terrains de sport débiteront simultanément. Ces infrastructures seront opérationnelles en 2009, alors que seule une première étape des logements sera terminée. Deux autres suivront pour finaliser l'opération.

3.2. Le pôle économique

Dans son rapport d'information au Grand Conseil concernant la politique régionale (rapport 04.018 du 18 février 2004), le Conseil d'Etat a défini et hiérarchisé comme suit sa stratégie de développement économique :

- Un pôle de développement stratégique d'importance cantonale lié à la création de Neode, avec une localisation aux Eplatures et sur le site de la Maladière.
- Trois pôles de développement économique d'intérêt cantonal, au Locle et à La Chaux-de-Fonds pour les Montagnes et à Marin ainsi qu'à Boudry pour le Littoral.
- Trois pôles de développement d'intérêt régional, dans la région de Cornaux-Cressier, au Val-de-Travers et au Val-de-Ruz.

Conformément à la volonté exprimée dans le rapport susmentionné, volonté qui a reçu l'aval du Grand Conseil, le Conseil d'Etat souhaite aujourd'hui concrétiser l'achat des parcelles 3368 et 6314 du cadastre de Boudry d'une surface totale de 67'000 m² environ, dont votre Autorité avait déjà autorisé la vente en l'an 2000 au prix de 75 francs le m². Pour être précis, on signalera que la parcelle 6314 ne sera pas vendue dans sa totalité : afin de préserver l'environnement des bâtiments abritant la Maison de Belmont, une surface d'environ 8'000 m² restera propriété de la Ville de Neuchâtel et demeurera affectée à l'agriculture.

En revanche, et compte tenu des développements attendus dans le secteur, le Canton souhaite par la même occasion faire l'acquisition d'une nouvelle parcelle de 9'000 m² environ sise au Nord de celle vendue en 2005 pour permettre l'implantation de la société Celgene. Pour cette parcelle, le prix a été fixé au même niveau que celui arrêté pour la transaction de 2005, soit à 80 francs du m². Au total, c'est ainsi une surface d'environ 68'000 m² qui sera transférée à l'Etat.

3.3. La zone sportive

Comme cela a été expliqué plus haut, la Commune de Boudry entend relocaliser ses terrains de sport aux Buchilles afin de permettre l'urbanisation du plateau de la gare. Cette volonté a entraîné une réflexion plus générale pour l'avenir de ces nouvelles installations sportives. Il s'agit en effet de pouvoir répondre à une demande des communes environnantes, voire de l'agglomération.

La Commune de Bevaix, par exemple, a confirmé son intérêt à

construire elle-aussi des terrains de sport dans cette nouvelle zone afin de libérer une partie de son centre dans lequel les terrains de football sont actuellement implantés. Bien qu'un « partage » des installations sportives puisse être envisagé, une extension des équipements apparaît nécessaire pour répondre aux besoins d'une population en pleine croissance. C'est la raison pour laquelle vous pouvez constater sur le plan suivant les possibilités d'extension du parc sportif dont la faisabilité dépendra des mêmes conditions du présent rapport, les autres surfaces concernées étant également notre propriété.

L'opération qui nous occupe maintenant constitue la première étape, celle qui concerne la commune de Boudry et qui consiste à remplacer les trois terrains de football du plateau de la gare et leurs annexes (buvette, vestiaires, etc.). Par conséquent, seule une partie du périmètre concerné est nécessaire pour la commune, à savoir environ 38'000 m², qui s'inscrit dans une parcelle distincte, l'article 3380.

Il est prévu de vendre à la Commune de Boudry la totalité de la parcelle constituant l'article 3380 d'une surface de 74'000 m². Les 38'000 m² nécessaires à l'aménagement de la première étape de la zone sportive seront vendus au prix de 60 francs par m². Le solde, soit 36'000 m² environ, est maintenu en zone agricole et vendu à ce titre au prix de 6 francs le m². Il servira de réserve de capacité en vue d'une éventuelle extension future de la zone de sport dont notre ville pourrait bénéficier. Une clause de l'acte de vente prévoira que dans l'hypothèse d'une telle extension, donc de changement d'affectation, notre Ville encaisse la différence entre le prix du terrain agricole et celui, indexé, de 60 francs du m².



3.4. Protection de l'environnement

Durant la planification de ses différents projets, la Commune de Boudry a eu de nombreux contacts avec les associations de protection de l'environnement, soit Pro Natura, le WWF et l'ATE, qui ont pu prendre connaissance des développements prévus sur l'ensemble du territoire de la commune. Un terrain d'entente a pu être trouvé avec Pro Natura et le WWF, la commune de Boudry ayant accepté de leur soumettre dorénavant tous les projets de plantations dans les périmètres à construire. Les propositions des associations pour les plantations sur le site de Celgene, par exemple, ont toutes été retenues par cette société. D'autres plantations sont prévues en grand nombre sur le plateau de Perreux comme sur celui de la gare et les associations sont maintenant impliquées pour le choix des espèces notamment. Ces actions se poursuivent sur d'autres secteurs plus petits comme la restitution de vergers à Areuse, la plantation de haies naturelles le long de la route cantonale, la réintroduction d'anciennes essences d'arbres fruitiers, etc. Il est aussi prévu qu'une plaquette éditée par les associations soit jointe aux permis de construire au moment de leur délivrance, de manière à inciter les habitants à choisir pour leur jardin des plantations indigènes plus favorables à la faune que des espèces exotiques.

Dans le cadre de la procédure d'enquête publique pour la construction de la route de liaison entre la route cantonale RC5 et le plateau de la gare (route des Conrardes), Pro Natura et le WWF ont demandé d'étendre les mesures prises pour compenser les pertes écologiques liées à cet ouvrage routier. Les discussions ont abouti à une proposition de mise en zone de protection d'une parcelle propriété de notre ville. Il s'agit d'un cordon boisé et buissonneux qui longe le ruisseau des Sagnes, au-dessus de la ferme de Belmont, à proximité des voies CFF. Pro Natura est propriétaire de deux parcelles dans ce secteur naturel (les articles 5217 et 5216) et demande non seulement de le préserver en le mettant sous protection mais aussi d'étendre cette mesure afin d'élargir cet espace encore naturel, propice à la petite faune et aux oiseaux. Nous vous demandons dès lors l'autorisation de vendre environ 3'000 m² de l'article 5218 (d'une surface de 39'323 m² en tout) en faveur de la Commune de Boudry au prix de la zone agricole, soit 6 francs par m². C'est la commune de Boudry qui se chargera de mettre sous protection ces terrains ; cette surface sera probablement ensuite cédée à Pro Natura en échange de son entretien.

Malgré ces compensations, l'ATE se montre plus réservée que les deux autres associations au sujet de la route de liaison des Conrardes, projet auquel elle a d'ailleurs fait opposition. Les contacts avec cette association se poursuivent dans le cadre de cette procédure.



Plateau de Perreux – concept général

3.5. Protection des vestiges archéologiques

Comme cela a été rappelé plus haut, la vente des parcelles autorisée par votre Autorité en 2000 ne s'est pas concrétisée jusqu'à ce jour. Le Canton a toutefois mis à profit cette période pour procéder à des fouilles archéologiques qui n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de vestiges sur le plateau de Perreux.

3.6. Avenir du Domaine de Belmont

Les terrains seront vendus à l'Etat et à la Commune de Boudry avec les termes du bail actuel qui nous lie à notre fermier. Ce dernier a été tenu au courant de l'ensemble des tractations menées avec les acheteurs, qui se sont engagés à lui offrir des surfaces compensatoires.

En ce qui concerne les terrains destinés à la promotion économique, les services compétents de l'Etat recherchent une solution dans le cadre des remaniements parcellaires en cours suite à la construction de l'autoroute notamment.

S'agissant de la compensation des surfaces destinées à une affectation sportive, une solution concrète a déjà pu être trouvée : en effet, la Commune de Boudry a pu obtenir l'accord de l'office des routes nationales (OCRN5) pour le rachat d'une surface plus ou moins équivalente dans la plaine d'Areuse (52'000 m²).

Les terrains envisagés permettront à notre fermier de conserver un domaine viable malgré son morcellement. En cas de retard dans la mise à disposition de ces surfaces compensatoires, les acheteurs seront tenus de verser à notre fermier une indemnité qui serait fixée, le cas échéant, par le service de l'économie agricole. Compte tenu des garanties qui précèdent, notre fermier a donné son accord aux transactions envisagées.

4. Opérations immobilières

En résumé et dans l'immédiat, nous vous proposons de vendre les parcelles suivantes :

Parcelles - ventes	Surfaces m²	Valeur / m² Fr.	Total recettes
Art. 3380	74'000		
Zone de sport	38'000	60.--	2'280'000.--
Zone agricole	36'000	6.--	216'000.--
Art. 5218 (partiel)	39'000		
Zone de protection	3'000	6.--	18'000.--
Art. 6609 (partiel)	57'000		
Zone industrielle	9'000	80.--	720'000.--
Art. 3368	31'000		
Zone industrielle	31'000	75.--	2'325'000.-
Art. 6314 (partiel)	36'000		
Zone industrielle	28'000	75.--	2'100'000.--
TOTAL			7'659'000.--

De ce total, il conviendra de déduire la plus-value découlant de la mise en zone (de sport et industrielle), conformément à la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT, art. 33 à 37), soit 20% de la différence entre le prix du terrain agricole de 6 francs le m² et la valeur finale, ce qui représente en tout une contribution de 1'357'800 francs.

Afin de pouvoir apprécier dans leur globalité les conséquences financières de l'opération, il convient encore de signaler que les surfaces concernées figurent au bilan de la Ville pour un montant de 400'000 francs en chiffres ronds et que leur location nous procure des revenus annuels d'environ 15'000 francs.

Conformément à la récente modification de l'article 106 du Règlement général, la Commission financière sera consultée.



Bien qu'affectées à la zone d'activités économiques, les surfaces hachurées sur le plan sont inconstructibles tout en comptant dans les droits à bâtir. La volonté de nos partenaires est en effet de regrouper les constructions de manière à préserver un espace de dégagement entre les équipements sportifs et les futures constructions.

5. Conclusion

Sous l'influence du projet de Réseau urbain neuchâtelois, les communes prennent de plus en plus conscience de la nécessité de planifier la construction des équipements collectifs en fonction des besoins de l'ensemble de l'agglomération et en particulier en tenant compte du développement de celle-ci le long des axes de transports publics. C'est dans cet esprit et en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés que la Commune de Boudry a élaboré sa stratégie de développement.

Cette stratégie, qui a reçu l'aval du Canton dans la mesure où elle s'inscrit dans la volonté de ce dernier de créer un pôle de développement économique à l'entrée Ouest de l'agglomération, est au demeurant dans l'intérêt de la Ville de Neuchâtel :

- La construction projetée d'une halte CFF sur le plateau des Buchilles (ancienne halte CFF de l'hôpital psychiatrique de Perreux) et la revalorisation de la gare CFF sur le plateau de la gare, toutes deux reliées par les bus, augmentera nettement l'offre des transports en commun le long du Littoral.
- La convergence des bus de toute la partie Ouest du Littoral sur le terminus du tram à Boudry devrait encourager les pendulaires à choisir les transports publics pour se rendre en ville de Neuchâtel.
- Les principaux arrêts du Littorail sis sur le territoire boudrysan (Areuse, Les Isles, La Tuilière et le Terminus à Boudry) ont tous été dotés de parkings d'échange P+R, ce qui ne peut que soulager le trafic pendulaire en direction de la ville de Neuchâtel.
- Le regroupement des équipements sportifs permet de rationaliser l'utilisation du sol et d'éviter la dispersion sur tout le territoire d'équipements dont l'usage peut être partagé, ce qui ne peut que soulager la pression qui s'exerce en la matière sur notre ville.

Compte tenu de la situation financière actuelle de notre ville, on ne saurait enfin passer sous silence le fait que les recettes engendrées par les opérations immobilières proposées dans le présent rapport, soit un montant net de 5,9 millions, seront les bienvenues dans la fortune communale. On rappellera en effet que notre Conseil s'est fixé comme objectif de reconstituer la fortune nette de la Ville à hauteur de 12 millions de francs à la fin de l'année 2007.

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

Neuchâtel, le 15 août 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente ,

Valérie Garbani

Le chancelier,

Rémy Voirol

Arrêté
concernant la vente de parcelles de terrain à Belmont, sur le
plateau de Perreux, à Boudry

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

1. à la Commune de Boudry :

- a) au prix de 60 francs le m², soit pour un montant de 2'280'000 francs, une surface de 38'000 m² à détacher de l'article 3380 du cadastre de Boudry pour une zone de sport,
- b) au prix de 6 francs le m², soit pour un montant de 216'000 francs, une surface de 36'000 m² à détacher de l'article 3380 du cadastre de Boudry en zone agricole,
- c) au prix de 6 francs le m², soit pour un montant de 18'000 francs, une surface de 3'000 m² à détacher de l'article 5218 du cadastre de Boudry, en zone agricole pour créer une zone de protection.

2. à l'Etat de Neuchâtel :

- a) au prix de 80 francs le m², soit pour un montant de 720'000 francs, une surface de 9'000 m² à détacher de l'article 6609 du cadastre de Boudry, pour la zone industrielle.

Art. 2.- Les frais relatifs à ces opérations sont à la charge des intéressés, soit la Commune de Boudry et l'Etat de Neuchâtel.

Art. 3.- Le produit de la vente sera versé à la fortune nette de la Ville.

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