



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente d'une parcelle de terrain sise entre la Rue de l'Orée et la Rue de Sainte-Hélène**

(Du 9 mars 2009)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

La Ville de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds 1350 du cadastre de La Coudre, dont la désignation est la suivante :

Bien-fonds 1350 : Plan folio 103, Monruz-Dessus

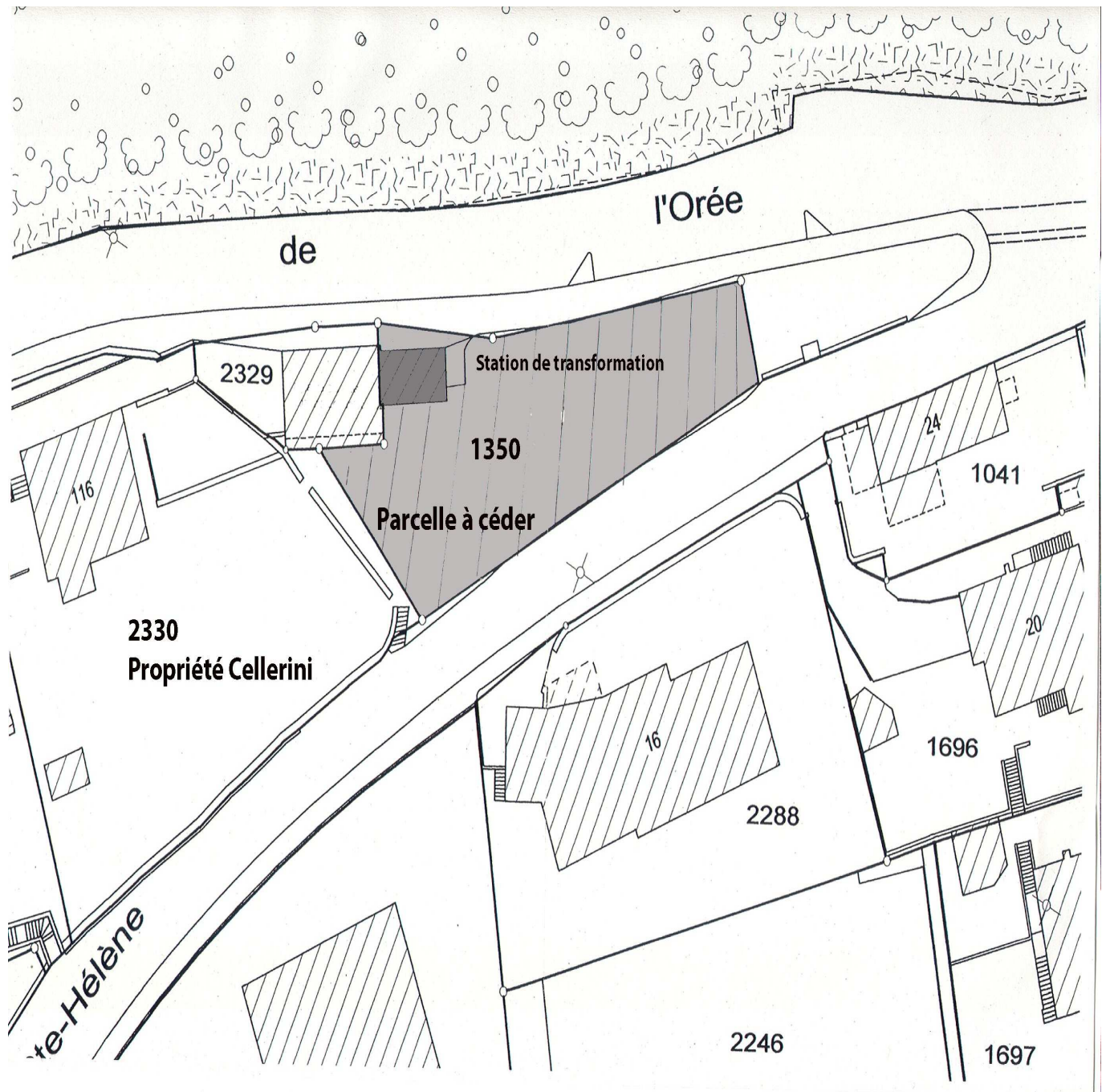
Parcelle de 494 m<sup>2</sup>

Cette parcelle abrite une importante station électrique de transformation équipée de deux transformateurs de 400 KVA qui datent de l'an 2000. Le bâtiment juxtaposé comprend trois garages.

Cette parcelle est traversée de haut en bas par des câbles moyenne et basse tension. Les câbles moyenne tension sont reliés directement à la station des Gouttes-d'Or. Leurs tracés ne peuvent pas être déplacés.

En cas de construction sur cette parcelle les dispositions légales impliquent un rayon de 7 mètres libre de construction autour de la station et des câbles.

Dans ces conditions, bien qu'au plan d'aménagement communal cette parcelle soit constructible et dispose d'un indice d'occupation au sol de 0.5, elle ne permet pas de construction intéressante en raison des servitudes qui la grèvent, et des dispositions du plan d'alignement.



## 2. Transaction immobilière

Monsieur Marco Cellerini est propriétaire du bien-fonds 2330 du cadastre de la Coudre, contigu en ouest à la station transformatrice. La désignation sommaire est la suivante :

Bien-fonds 2330 : Plan folio 103, Monruz-Dessus

Parcelle de 1'001 m<sup>2</sup>

Monsieur Cellerini envisage de construire deux appartements de 150 m<sup>2</sup> avec garages sur sa propriété.

Ces nouvelles constructions excèdent le taux d'occupation au sol de sa parcelle, raison pour laquelle il souhaite acquérir l'article 1350 propriété de la Ville, abritant la station électrique et les câbles moyenne et basse tension, ce dans le but d'intégrer son potentiel constructible à celui de sa parcelle. En effet, pour les motifs développés ci-dessus, aucune construction ne pourrait et donc ne serait érigée sur l'article 1350.

L'exploitant de la station électrique et des câbles, la société Viteos a été consultée, et présente les exigences suivantes :

« En cas de vente de la parcelle, les servitudes nécessaires devront délimiter le rayon libre de construction, protéger le tracé des câbles et rappeler l'antériorité de la station sur l'éventuelle construction pour justifier, en temps utile, le remplacement des câbles ou de la station ».

Monsieur Cellerini propose un prix de 55'000 francs pour notre propriété, ce qui correspond à environ 110 francs le m<sup>2</sup>. Ce dernier prix résulte de longues négociations.

L'article 1350 du cadastre de la Coudre figure au bilan de la Ville pour 0 franc/an.

Pour information, le bien-fonds contigu en ouest de la station de transformation, article 2329 du cadastre de la Coudre, propriété de tiers, ne comprend que des garages et n'est pas concerné par cette opération.

Pour le cas où le projet immobilier projeté ne devait pas être réalisé dans un délai de cinq ans dès la signature de l'acte de vente, la Ville disposera d'un droit de réméré qui s'exercera pour le montant du prix de vente. Les frais de ce transfert seront à la charge du propriétaire.

En application de l'article 106 al. 2 du Règlement général, la Commission financière sera consultée.

### 3. Conclusions

Dans la mesure où notre terrain, en tant que tel, n'est pas intéressant pour la construction, la proposition de Monsieur Cellerini, qui n'utilise en fait que le potentiel constructible de notre terrain, en le laissant en nature de verdure, en permettant le maintien des installations électriques et en nous libérant de son entretien, nous paraît intéressante.

Elle permet de créer deux beaux appartements, de densifier et nous libère des charges d'entretien, qui s'élèvent à quelques milliers de francs par année pour le fauchage, le nettoyage du terrain et l'évacuation des matériaux.

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

Neuchâtel, le 9 mars 2009

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président ,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol

## Projet

### **Arrêté concernant la vente d'une parcelle de terrain sise entre la Rue de l'Orée et la Rue de Sainte-Hélène**

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 Monsieur Marco Cellerini, au prix de 55'000 francs, le bien-fonds 1350 du cadastre de la Coudre.

**Art. 2.**- Tous les frais relatifs à cette opération sont à la charge de l'acquéreur.

**Art. 3.**- Monsieur Cellerini accorde à la Commune de Neuchâtel, au profit de la Société Viteos SA, une servitude relative au maintien et à l'entretien d'une station électrique, au passage de câbles moyenne et basse tension, ainsi qu'à des espaces libres de construction de 7 mètres à côté de la station électrique et des câbles.

**Art. 4.**- Monsieur Cellerini assurera l'entretien de la parcelle.

**Art. 5.**- Le Conseil communal dispose d'un droit de réméré d'une durée de cinq ans dès la date de la signature de l'acte au prix de vente. Les frais sont à la charge du propriétaire.

**Art. 6.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.