



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la constitution d'une servitude à Belmont

(Du 10 juin 2009)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Compte tenu de son accessibilité et de sa situation à l'entrée ouest de l'agglomération du littoral, le plateau de Perreux a été choisi par l'Etat, en concertation avec la commune de Boudry, pour devenir un pôle de développement économique.

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

- En 1998 (rapport du Conseil communal du 10 décembre 1997), cession d'une parcelle de 18'772 m² qui a permis l'implantation de l'usine Cicorel ;
- En 2000 (rapport 00-008), cession de deux parcelles d'une surface totale de 66'857 m² pour un montant de 5'233'305 millions destinées à la promotion économique. Une promesse de vente immobilière a été signée avec l'Etat le 16 avril 2008 précisant que la signature de l'acte de transfert immobilier devra avoir lieu dans les quatre mois qui suivront le changement d'affectation (de zone agricole à zone d'activité économique) devenu définitif et

exécutoire. Pour le cas où le changement d'affectation ne serait pas intervenu d'ici au 31 décembre 2010, les parties ont convenu qu'elles s'entendront sur une prorogation de l'échéance de la promesse de vente immobilière et, à défaut d'accord, les parties seront déliées de tout engagement sans indemnité.

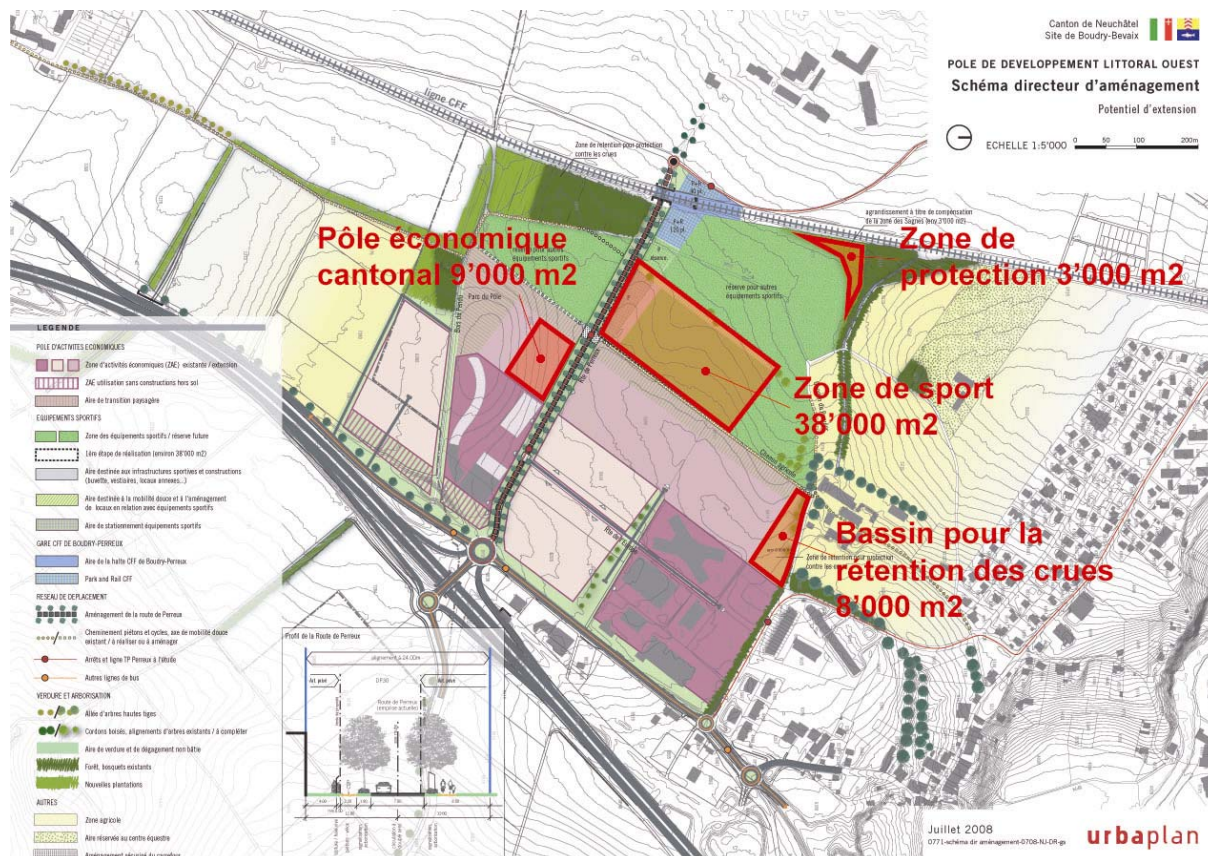
- En 2004 (rapport 04-022), cession d'une parcelle de 23'300 m² qui a permis l'implantation de la société Celgene.

Lors de sa séance du 3 septembre 2007, votre Autorité a au surplus accepté, par 32 voix contre 2 et 3 abstentions (rapport du Conseil communal 07-011, du 15 août 2007) la vente 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 du bien-fonds 3380 du cadastre de Boudry pour une zone de sport ;
- b) Au prix de 6 francs le m², soit pour un montant de 18'000 francs, une surface de 3'000 m² à détacher du bien-fonds 5218 du cadastre de Boudry en zone agricole, pour créer une zone de protection ;

A l'Etat, la vente :

- c) 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.



2. Etat des lieux des procédures et transactions

Le plan directeur sectoriel élaboré par la Ville de Boudry a été approuvé en 2005 par le DGT. Toutefois, durant l'été dernier, un nouveau plan directeur comprenant :

- l'extension des pôles économiques sur les parcelles de la Ville en faveur de l'Etat conformément à la promesse de vente signée le 16 avril 2008 entre la Ville et l'Etat ;
- l'extension de la zone d'équipement sportif en direction des voies CFF en faveur de la Ville de Boudry conformément aux décisions de votre Autorité du 3 septembre 2007 ;
- la création de la zone de protection des Sagnes demandée par Pro Natura, le WWF et l'ATE (mesure de compensation écologique) ;
- la création d'une zone de protection contre les crues ;

a été soumis au DGT qui ne s'est pas encore prononcé.

Lors de la procédure de mise à l'enquête publique du projet d'aménagement des places de sports par la Commune de Boudry, il a en effet été convenu avec les organisations écologistes que le ruisseau des

Sagnes à proximité de la ferme de Belmont sera remis à ciel ouvert. Le Conseil général de la Ville de Boudry a déjà octroyé un crédit de 800'000 francs pour la réalisation de ces travaux.

L'enquête publique pour la création de la zone de sport a cependant été lancée il y a un mois par la Ville de Boudry. Sous réserve d'éventuelles oppositions, le permis de construire pour la construction d'un bâtiment dans ladite zone pourra être déposé avant l'été. A nouveau sous réserve d'oppositions, l'acquisition de terrains de la Ville de Neuchâtel par la Ville de Boudry devrait intervenir cette année encore, pour un montant de 2'298'000 francs (rapport 07-011 – décisions de votre Autorité du 3 septembre 2007).

Conformément aux accords intervenus avec la Ville, la Commune de Boudry a au surplus d'ores et déjà pris les mesures nécessaires pour mettre à disposition de notre fermier des terrains de compensation d'une surface égale sur la plaine d'Areuse. Cette opération coûte 312'000 francs à la Commune de Boudry. Bien qu'il n'y ait pas d'accord définitif avec la A5 au sujet du prix, celui-ci a été estimé de la manière suivante : acquisition des terres agricoles à Areuse d'une surface de 5,2 ha environ à 6 francs le m², soit 312'000.00 francs.

3. Création d'une zone de protection contre les crues

Lors de fortes précipitations, les eaux de surface inondent le quartier des Buchilles, notamment l'ancien orphelinat de Belmont, aujourd'hui mis à disposition par la Ville de Neuchâtel de la Fondation « L'Enfant c'est la Vie » sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de 50 ans (rapport du Conseil communal 00-005 du 16 février 2000). Ce fut le cas les 17 juillet 2004 et 19 juin 2007. Le 29 août 2007, un orage de grande ampleur a à nouveau provoqué d'importants dommages au réfectoire du bâtiment « L'Enfant c'est la vie ». L'ECAP a alors menacé, suite à ces sinistres, de ne plus payer les dégâts si aucune mesure de correction n'était entreprise. Enfin, la route des Buchilles est également impraticable dans ces conditions.

La Commune de Boudry a dès lors recherché une solution pour contenir les eaux de surface en cas de fortes précipitations.

Il s'agit de créer un bassin de rétention d'environ 9'000 m³ des eaux le long du chemin du Pâquier, sur le bien-fonds 6681 du cadastre de Boudry, propriété de la Ville.

La réalisation de ce bassin coûtera 300'000 francs à la Commune de Boudry.

Nous vous proposons dès lors de constituer une servitude gratuite au profit de la Commune de Boudry pour l'aménagement, le maintien et l'entretien d'un ruisseau à ciel ouvert, et d'un bassin de rétention d'eaux grevant une surface de l'ordre de 8'000 m² du bien-fonds 6681 du cadastre de Boudry.

Ces réalisations donneront satisfaction aux organisations écologistes, et nos bâtiments ne seront désormais plus inondés, alors que les coûts de réalisation de ces mesures par 1'1 million (800'000 francs pour la mise à ciel ouvert du ruisseau des Sagnes et 300'000 francs pour la réalisation du bassin de rétention) sont intégralement pris en charge par la Ville de Boudry.

Conformément à l'article 106 al. 2 du Règlement général, la Commission financière sera consultée.

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 qui vous est soumis.

Neuchâtel, le 10 juin 2009

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente ,

Le chancelier,

Françoise Jeanneret

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté
concernant la constitution d'une servitude à Belmont**

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 constituer, en faveur de la Commune de Boudry, une servitude gratuite pour l'aménagement, le maintien et l'entretien d'un ruisseau à ciel ouvert, et un bassin de rétention des eaux pluviales, grevant une surface de l'ordre de 8'000 m² du bien-fonds 6681 du cadastre de Boudry.

Art. 2.- Cette servitude existera aussi longtemps que ces aménagements seront nécessaires.

Art. 3.- Les frais relatifs à cette opération sont à la charge de la Commune de Boudry.

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