



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente d'une parcelle de terrain à la rue de l'Orée.

(Du 6 juin 2011)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, nous vous présentons une demande de vente d'une parcelle de terrain de 164 m² afin d'y aménager des places de parc pour un immeuble d'habitation à la rue de l'Orée.

1. Contexte

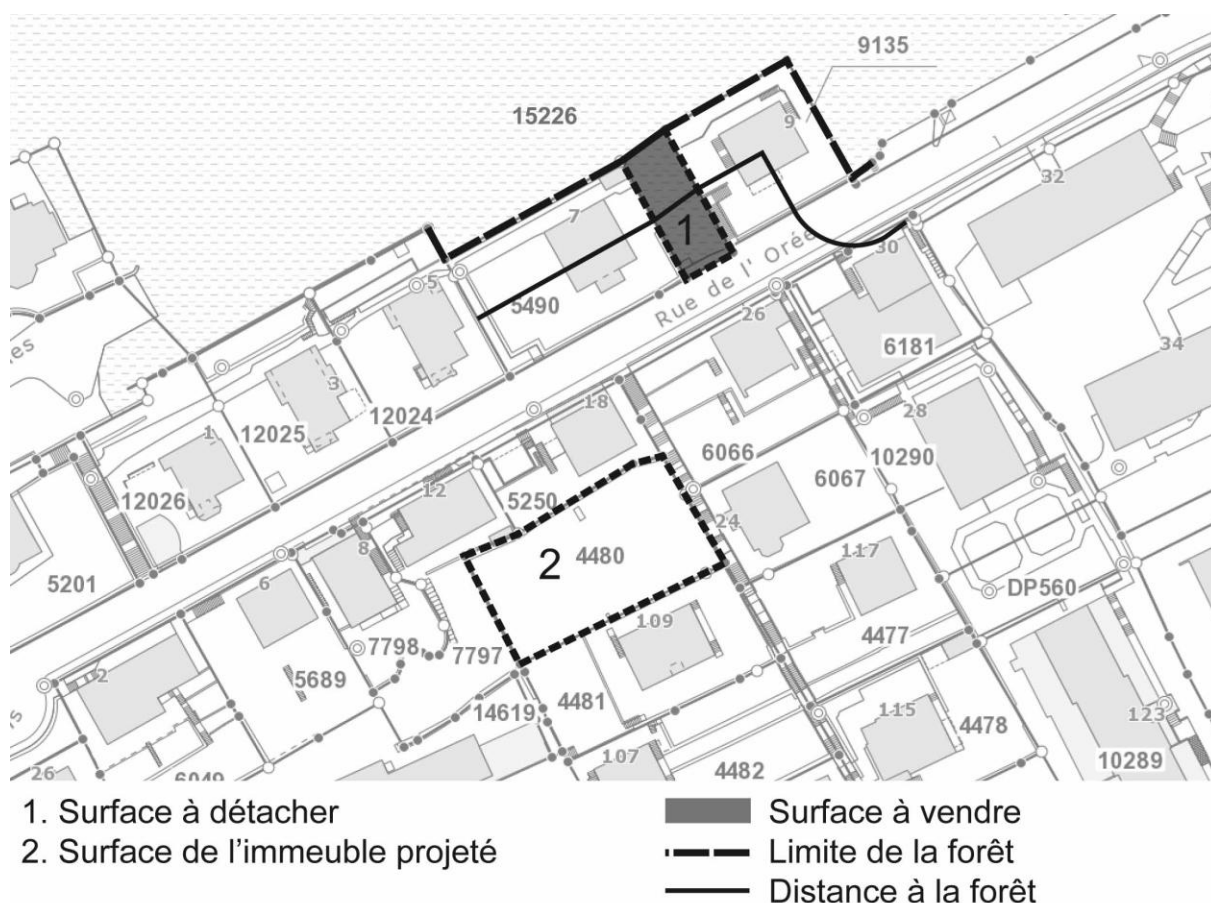
La Ville de Neuchâtel, par le Service des domaines, est propriétaire du bien-fonds 15226 du cadastre de Neuchâtel, dont la désignation est la suivante :

Plans folio 113 et 114 : parcelle de 573'795 m², composée de surfaces boisées, pf 114 de 398'128 m² et pf 113 de 175'377 m², ainsi que d'une surface de place-jardin de 290 m²

Cette parcelle forme la surface boisée dite « Le Bois de l'Hôpital » au nord-est de la ville, longeant la rue de l'Orée. La surface de place-jardin prend place entre 2 parcelles construites, à savoir les biens-fonds 5490 (rue de l'Orée n°7) à l'ouest et 9135 (rue de l'Orée n°9) à l'est. Ce secteur forme un appendice non bâti dans le tissu urbain construit.

Mme et M. Rita et Tomas Alcala ont déposé, au Service des permis de construire de notre Ville, une demande de permis de construire pour un immeuble d'habitation sur le bien-fonds 4480 du cadastre de Neuchâtel.

Ce bien-fonds se situe à vol d'oiseau à 47 mètres au sud-ouest du bien-fonds 15226. Il n'est pas desservi par un accès véhicules, mais uniquement par un accès piétons. Ce dernier est constitué de servitudes réciproques de passage entre les biens-fonds 4476, 4477, 4478, 4479, 4480, 4481, 4482, 4483 et 4484 du cadastre de Neuchâtel et permet d'atteindre la parcelle 4480, soit par la rue de l'Orée, soit par la rue des Fahys.



2. Aménagement de trois places de parc

Le Service des domaines a été sollicité par Mme et M. Rita et Tomas Alcala afin que leur soient vendus 164 m² du bien-fonds 15226, affectés à la zone d'habitation secteur ONC 0.8 selon le plan d'aménagement

communal sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999. Ladite surface est partiellement inconstructible en raison d'un alignement routier au sud et du respect d'une distance de 10 mètres à la lisière de la forêt au nord. Elle est sans intérêt du point de vue « nature ». Etant donné qu'elle n'est pas située en forêt, elle peut être vendue. Notre ingénieur forestier a préavisé favorablement cette opération.

Les acquéreurs souhaitent acheter cette surface dans le but d'y aménager trois places de parc en lien avec l'immeuble d'habitation, en cours de procédure de demande de permis de construire, sur la parcelle 4480 du cadastre de Neuchâtel. Cas échéant, l'immeuble projeté n'aurait pas de place de parc, ce qui est contraire à l'annexe du Règlement d'exécution de la loi sur les constructions, du 16 octobre 1996.

3. Aspects financiers

L'estimation cadastrale, datant du 9 mars 2005, des 290 m² de place-jardin faisant partie de la parcelle 15226, est de 25'375 francs, soit 87.50 francs le m². La valeur au bilan de ladite surface est de 1'027.73 francs l'an, soit environ 3.50 francs le m².

Cette surface de 164 m² est quasiment inconstructible en raison d'un alignement au sud et du respect d'une distance de 10 mètres à la lisière à la forêt au nord. Elle possède néanmoins un potentiel pour réaliser des places de parc dans un secteur où la demande est présente. Au vu de cette analyse, nous proposons de vendre ces 164 m² à Mme et M. Alcalá, pour le prix de 220 francs le m², soit un total de 36'080 francs. Cette vente permettra en outre de nous libérer de son entretien et d'améliorer la situation générale du stationnement dans le quartier.

Demeure réservée la procédure relative à l'octroi du permis de construire par la police des constructions du Service de l'urbanisme. Le dossier pour les trois places de parc a été déposé par l'architecte mais les requérants n'ont pas souhaité sa mise à l'enquête publique avant l'accord du Conseil général sur la vente du terrain à détacher du bien-fonds 15226 du cadastre de Neuchâtel.

La Commission financière sera consultée en application de l'article 131 du règlement général.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 6 juin 2011

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Alain Ribaux

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant la vente d'une parcelle de terrain à la rue de l'Orée.

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 Mme et M. Alcalá, 164 m² à détacher du bien-fonds 15226 du cadastre de Neuchâtel, en l'état, pour un montant de 36'080 francs.

Art. 2.- Tous les frais relatifs à cette opération (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge des acquéreurs.

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