

Commune de Val-de-Travers : Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui de l'achat de terrains à Plaine Fin (cadastre de Môtiers)

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers généraux,

1. Contrat-région et programme de législature

Tant le contrat-région que le programme de législature mettent en évidence la volonté de la commune d'accueillir de nouvelles familles ou de garder les familles déjà implantées chez nous. Une des conditions à la réalisation de cet objectif est la possibilité de mettre des terrains à disposition.

Si notre commune compte de nombreux terrains à bâtir, peu de terrains sont en fait constructibles : les terrains ne sont pas équipés, les planifications de détail (plans de quartier) ne sont pas faites ou les terrains ne sont pas disponibles. Le Conseil communal travaille depuis le début de l'année à l'amélioration de la situation.

2. Démarche de la commune en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme

La démarche est la suivante en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- Les communes de Val-de-Travers, des Verrières et de la Côte-aux-Fées travaillent ensemble à l'élaboration d'un plan d'aménagement régional. Ce plan avait été voulu par les anciennes communes. Vu la fusion de 9 communes, le travail a été un peu réorienté mais l'utilité de ce plan n'a pas été remise en cause. Les thèmes abordés prioritairement sont les suivants : urbanisation, paysage et mobilité. Ce travail est en cours et devrait se terminer cette année encore.
- Le plan d'aménagement régional constituera la base pour la révision des plans d'aménagement communaux. Comme cela a été annoncé dans le programme de législature, le Conseil communal a l'intention de « fondre » les 9 plans d'aménagement communaux en 1 seul plan. Il ne s'agira pas pour autant de tout chambouler. Mais certains plans communaux ayant maintenant bientôt 20 ans, une révision s'impose. Cette révision s'impose également en raison de la fusion (la multiplication des documents de référence rend la situation très difficile à gérer). Une demande de crédit sera faite à ce sujet au début de l'année prochaine (avec financement via l'aide à la fusion).
- Vous serez saisis vers la fin de cette année ou au début de l'année prochaine d'un projet d'adoption du nouveau plan d'aménagement du village de Fleurier. Pour différentes raisons, ce plan est resté en panne, mais il est urgent de l'adopter. En effet, les demandes de permis de construire doivent toujours être examinées par rapport au plan dépassé des années 70, ce qui pénalise les investisseurs (densités trop basses, etc.).
- Parallèlement, différents plans de quartier vont être menés à chef : celui de Surville à Buttes, celui des Epinettes à Travers, ceux de l'Arnel et de Plaine Fin à Môtiers.
- L'élaboration de 2 plans de quartier devrait démarrer prochainement : celui des Epinettes-Tivoli à Buttes et celui de la Binrée à Fleurier.

De cette manière, il sera possible de mettre en œuvre les objectifs de développement de la commune. Précisons que des terrains sont également à disposition dans les autres villages.

Notre commune est dans l'heureuse situation de pouvoir garantir que la majorité des terrains pourront effectivement être construits dès lors que les planifications de détail seront faites et que les terrains seront équipés. Elle est en effet elle-même propriétaire des terrains ou elle a de bonnes raisons de penser que les terrains seront vendus ou construits. De nombreuses communes suisses ne sont pas dans cette situation : les terrains sont souvent en mains privées et sont partiellement thésaurisés. Dès lors, rien ne peut se construire.

La maîtrise des terrains constitue ainsi un objectif de toute politique cohérente d'aménagement du territoire. Le Conseil communal est d'avis qu'il serait important que la commune ait la maîtrise, en tout cas partielle, des terrains dans les deux grandes opérations qui pourront se mener ces prochaines années, c'est-à-dire à Plaine Fin à Môtiers et à la Binrée à Fleurier.

En ce qui concerne la Binrée, des discussions sont en cours avec les propriétaires. Les discussions ont par contre abouti avec les propriétaires de Plaine Fin.

3. Quartier Plaine Fin à Môtiers

L'ancienne commune de Môtiers a lancé il y a plusieurs années déjà un projet d'urbanisme ambitieux dans le quartier de Plaine Fin. L'idée était la suivante :

- Développement d'un quartier s'inspirant des principes du développement durable (habitat groupé et collectif, place de jeu commune, etc.).
- Construction ultérieure par un seul architecte et un seul entrepreneur de façon à garantir l'harmonie du quartier.

La commission d'urbanisme a décidé de soutenir ces principes, position que le Conseil communal a également faite sienne. Le projet arrive maintenant à chef : il devrait pouvoir être soumis à l'approbation de votre Autorité vers la fin de l'année.

Il ne s'agit pas ici de présenter le projet lui-même, qui fera l'objet ultérieurement d'un rapport spécifique, mais bien d'aborder la question foncière.

Le quartier de Plaine Fin comprend 3 parcelles :

- l'article 1016, de 7888 m², propriété de l'hoirie Loup
- l'article 1017, de 7219 m², propriété de l'hoirie Lyk
- l'article 1018, de 7977 m², propriété de la commune.

L'ancienne commune de Môtiers avait bien perçu l'importance de la question foncière, raison pour laquelle elle avait souhaité signer des engagements avec les 2 hoiries. Elle avait par contre renoncé à l'idée d'acquérir les terrains. En fin de compte, elle avait signé un pacte d'emption avec l'une des deux hoiries. Cela n'assurait pas pour autant la réalisation du quartier tel que prévu ou sous toute autre forme.

Le Conseil communal est lui d'avis qu'il est préférable d'acquérir les terrains et il est arrivé à un accord avec les deux hoiries concernées. Ces dernières acceptent de vendre leurs terrains au prix de fr. 65.-- le m².

C'est donc un **crédit de fr. 981'955.--**, plus frais d'actes, que le Conseil communal sollicite par le présent rapport.

Il s'agit évidemment d'une somme importante, mais qui doit être considérée comme un placement. L'opération doit être blanche voire bénéficiaire à terme pour la commune.

Cet investissement, de plus, ne grèvera pas le compte de fonctionnement.

En effet, il s'agit d'un crédit d'investissement qui subira comme tel les modifications suivantes durant la période de mise en œuvre du plan spécial, soit au minimum une dizaine d'années :

- les charges d'intérêts annuels viendront en sus;
- il en est de même des équipements publics (de l'ordre de fr. 40 à fr. 50.-- le m²) qui feront l'objet d'une nouvelle demande de crédit;
- les ventes de terrain viendront en déduction.

Le commune devra vendre les terrains à un prix couvrant le prix d'achat (avec éventuellement une adaptation au coût de la vie voire au marché), les charges d'intérêts et les frais d'équipement. On peut estimer que les terrains devront ainsi être vendus à un prix de l'ordre de fr. 110.-- à fr. 120.-- le m². C'est certes un peu plus que les prix habituels du marché dans la région, mais il faut tenir compte de l'attractivité du terrain proposé, de la qualité urbanistique du projet qui devrait attirer des ménages sensibles au développement durable et du fait que les futurs propriétaires ne devront pas acheter une grande surface.

En fin de compte, la commune récupérera la totalité de son investissement. Elle sera de plus bénéficiaire puisqu'elle pourra vendre les terrains dont elle est propriétaire.

En conséquence, nous vous prions d'accepter le projet d'arrêté ci-joint.

Nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et messieurs les conseillères et conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Val-de-Travers, le 25 août 2009

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Yves Fatton

Alexis Boillat

Annexe: - projet d'arrêté et plan de situation

ACHAT DE TERRAINS A PLAINE FIN (CADASTRE DE MÔTIERS)



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 18 août 2009;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances du
24 août 2009;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Le Conseil communal est autorisé à acquérir pour le prix de fr. 65.-- le m², les parcelles de terrains suivantes:

- 7'888 m², formant l'article 1016 du cadastre de Môtiers, de l'hoirie Loup;
- 7'219 m², formant l'article 1017 du cadastre de Môtiers, de l'hoirie Lyk.

Art. 2 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge de la commune de Val-de-Travers.

Art. 3 Le Conseil communal signera les actes authentiques de ces transferts immobiliers.

Art. 4 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 14 septembre 2009

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE EXTRAORDINAIRE :

Christian Mermet

René Calame

© SITN, Swisstopo
Informations dépourvues de foi publique

