

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'acceptation d'une cession de terrain à Saint-Sulpice

Monsieur le président,

Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers généraux,

Exposé

Dans le cadre du projet de développement d'un lotissement, le 24 mai 2000, le Conseil communal de la feu commune de Saint-Sulpice a signé, par sa Présidente et son Secrétaire, un "contrat d'équipement" avec les propriétaires fonciers de l'article 1430 du cadastre.

Cette convention prévoit que la commune charge un consortium privé de construire et de financer intégralement l'équipement de détail du plan de quartier "Les Côtes". Elle précise aussi qu'après la réalisation de l'ouvrage, le consortium s'engage à céder gratuitement à la commune la route, les chemins et l'équipement de détail, en échange de leur entretien.

Les travaux ont été réalisés et la commune doit aujourd'hui assumer sa part du contrat, soit la reprise du terrain et de l'équipement de détail pour en assumer dorénavant l'entretien.

Ainsi, notre Autorité a besoin d'une décision de son Conseil Général validant cette cession pour concrétiser les engagements pris par la commune de Saint-Sulpice.

Conclusion

Afin de respecter les décisions prises par les anciennes autorités communales et de régulariser un état de fait, nous vous proposons, d'accepter l'arrêté qui est joint à ce bref rapport.

Nous vous remercions de votre attention et restons à votre entière disposition pour tout complément d'information.

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

Val-de-Travers, le 10 mai 2011

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Claude-Alain Kleiner

Alexis Boillat

Annexes : - Projet d'arrêté
 - Contrat d'équipement (convention)
 - Plan du cadastre

ARRETE RELATIF A LA CESSION DE TERRAIN – LOTISSEMENT LES CÔTES A
SAINT-SULPICE



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

vu le rapport du Conseil communal, du 10 mai 2011;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis positif de la Commission de gestion et des finances du 30 mai 2011;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier La commune reçoit à titre gratuit de la société simple Frey Lambelet Fauguel Fauguel Charly Kocher Sàrl, le bien-fonds 1655 du cadastre de Saint-Sulpice, en nature de route privée et espace. Cette parcelle est d'une surface totale de 1'001 m² qui entrent dans le domaine public communal.

Art. 2 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. sont à la charge des membres de la société simple Frey Lambelet Fauguel Fauguel Charly Kocher Sàrl.

Art. 3 Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier et reçoit tous pouvoirs pour la régularisation des servitudes, mentions et annotations qui en découlent.

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

Val-de-Travers, le 20 juin 2011

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT EXTRAORDINAIRE : LA SECRETAIRE :

Cécile Mermet Meyer

**PLAN DE QUARTIER
« LES COTES »**

A SAINT-SULPICE

CONTRAT D'EQUIPEMENT

entre

- **la commune**

et

- **les propriétaires fonciers de
l'article 1430 du cadastre de
Saint-Sulpice**

Neuchâtel, août 2001

CONTRAT D'EQUIPEMENT

entre

La commune de Saint-Sulpice, agissant en sa qualité de détentrice du pouvoir public, ici représentée par

Mme Christelle GERTSCH MACUGLIA et M. Yves ANTONIOTTI ,
en leur qualité respectivement de Présidente et de Secrétaire du Conseil communal

et d'autre part :

les promoteurs du plan de quartier et propriétaires fonciers de l'article cadastral 1430:

1. Consortium d'entrepreneurs :
Frey Serge, Lambelet José, Fauguel
Jean-Pierre, Fauguel Yves-Alain,
Kocher S.à.r.l.

concluent d'un commun accord un contrat d'équipement dans le cadre du plan de quartier « Les Côtes ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Les propriétaires désignés ci-dessus possèdent des parcelles à bâtir colloquées en zone résidentielle à faible densité soumise à plan de quartier.

Un plan de quartier, désigné sous le nom de " plan de quartier « Les Côtes » " été élaboré au frais des propriétaires, conformément à l'article 103 LCAT. La commune de Saint-Sulpice a pris à sa charge les honoraires et frais de modification partielle du plan d'aménagement au lieu-dit Les Côtes / Plan n° SP12, sanctionné par le CE le 23 février 2000.

Le plan de quartier « Les Côtes » a été sanctionné par le Conseil communal le 24 mai 2000. Il a été mis à l'enquête publique du 14 juillet au 2 août 2000, et n'a pas soulevé d'opposition.

L'aperçu de l'état d'équipement établi dans le cadre du plan d'aménagement communal présente l'ensemble des terrains compris dans le périmètre de plan de quartier comme "partiellement équipé". En l'occurrence, les parcelles 1388 et 361 sont considérées comme équipées compte tenu de la présence des équipements communaux jusqu'à la limite des bien-fonds. Par contre, l'article 1430 est considéré comme non équipé, vu les distances de raccordement à parcourir.

En l'absence d'un plan distinct spécifiquement consacré aux équipements dans le plan de quartier, les plans 9220-1 et 9220-2 et le règlement, en tant que partie constitutive du plan de quartier, servent de référence pour la localisation et le type d'équipements à réaliser. Ces documents définissent les équipements de détail et les équipements privés, conformément aux articles 110 et 111 LCAT.

Le présent contrat détermine les relations pécuniaires relatives à la viabilisation du quartier « Les Côtes » entre les propriétaires et la commune.

Les propriétaires conviennent de viabiliser à la décharge de la commune de Saint-Sulpice, détentrice de la puissance publique, le quartier « Les Côtes », dans le but d'obtenir rapidement un terrain prêt à l'exécution des travaux de construction, et de régler leurs rapports avec les pouvoirs publics ainsi qu'il suit :

CONVENTION

Article premier

La commune charge les propriétaires désignés ci-dessus de construire et financer intégralement l'équipement de détail du plan de quartier « Les Côtes », tel que défini dans les plans 9220-1, 9220-2 du plan de quartier et son règlement du 24 mai 2000, conformément à l'article 112b LCAT et 113 al. 2 LCAT.

Article 2

Il ne sera pas perçu de taxes d'équipement ou de contribution aux frais d'équipement tels que prévus par le règlement communal sur les futures parcelles sises sur l'article 1430, en compensation de l'avantage que retire la commune de n'avoir pas à supporter la charge financière de l'équipement du quartier.

En effet, dans la mesure où les promoteurs réalisent l'intégralité des équipements de détail, dont une partie des frais incomberait à la commune, les propriétaires contribuent de fait aux frais d'équipements tels que le prévoit l'article 114 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991.

Article 3

Par voie de conséquence, la commune de Saint-Sulpice s'oblige à ne pas prélever de taxes de desserte ou d'équipement lors de l'octroi du permis de construire de chaque habitation comprise dans le périmètre désigné ci-dessus, sauf bien entendu les émoluments administratifs et frais pour permis et autres taxes administratives usuelles.

Article 4

En revanche, la commune de Saint-Sulpice est autorisée à encaisser auprès des propriétaires toutes nouvelles taxes frappant l'ensemble du territoire communal.

En outre, les taxes d'épuration et de consommation d'eau sont dues.

Une taxe d'équipement sera par contre perçue auprès des autres propriétaires concernés par le plan de quartier, soit sur les futures parcelles définies par les numéros 9, 10, 11 et 12 dans le plan de quartier, considérées comme déjà équipées (articles 361 et 1388 du cadastre de la commune de Saint-Sulpice).

Article 5

Les propriétaires s'engagent, après la réalisation totale de l'ouvrage, à céder gratuitement à la commune de Saint-Sulpice les routes, chemins et équipements de détail du quartier « Les Côtes », en contrepartie de la prise en charge de l'entretien de ces équipements par la commune.

La commune peut entrer en matière pour une cession de la route en plusieurs étapes, pour autant qu'il s'agisse de tronçons d'une certaine longueur, et qu'ils soient intégralement réalisés et aménagés dans leur version définitive.

Cette dernière s'engage à les accepter à la condition expresse qu'ils aient été construits selon les directives de l'autorité communale, dans le respect des règlements et lois en vigueur, et selon les usages professionnels.

Article 6

Le Conseil communal de Saint-Sulpice exerce, en tant qu'organe communal responsable, la surveillance du projet. S'il l'estime nécessaire, le Conseil communal est en droit d'exiger l'intervention d'un ingénieur-conseil.

L'autorité communale sera régulièrement convoquée aux séances de chantier.

Article 7

Les frais de division futures internes, d'abornement et la réalisation de l'équipement privé incombent aux propriétaires, conformément aux dispositions du plan et du règlement de quartier.

Article 8

L'équipement à réaliser comprend les travaux suivants :

1. La desserte principale du quartier « Les Côtes » selon le tracé figurant dans le plan de quartier, à savoir la construction d'une rue décrivant une courbe à partir de la rue du Temple (caisson et revêtements) avec l'ensemble des aménagements prévus : chaussée et trottoir, conformément aux gabarits, profils et matériaux définis dans le plan de quartier, et dans les études d'aménagement de détail ultérieures ayant reçu l'aval de l'autorité communale (permis de construire).
2. L'ensemble des équipements de détail sis dans cette desserte, figurés sur le plan des éléments contraignants n° 9220-1 du plan de quartier « Les Côtes », cités à l'article 19 du règlement de plan de quartier:
 - Les conduites d'alimentation en eau potable et les hydrantes
 - Les canalisations et les collecteurs d'évacuation d'eaux usées et d'eaux claires construits en système séparatif
 - Les réseaux de distribution d'énergie (électricité)
 - L'éclairage public, conformément aux directives de la commune
 - Les réseaux TT et vidéo
 - Les plantations (arborisation).

Article 9

Le coût d'établissement du contrat d'équipement est pris en charge par la commune. A contrario, les éventuels frais de notaire, sont à la charge des propriétaires.

Article 10

Le présent contrat est opposable aux successeurs ou aux héritiers des propriétaires.

Chacune des parties s'oblige à le rendre opposable à tous tiers acquéreurs futurs d'une parcelle, dans le périmètre de quartier.

Une charge foncière est inscrite au registre foncier, conformément à l'article 783 al.1 CCS.

Article 11

Pour tout ce qui n'est pas ici expressément prévu, les parties se réfèrent aux plans et règlements communaux en vigueur, notamment le plan et règlement de quartier « Les Côtes », signé par le Conseil communal le 24 mai 2000, et approuvé par le Chef du Département de la gestion du territoire le 26 juin 2000, ainsi qu'aux dispositions cantonales et fédérales applicables en la matière.

Saint-Sulpice, le ...

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LES PROPRIETAIRES :

La Présidente :

Le Secrétaire :

Le Consortium d'entrepreneurs:

Christelle GERTSCH
MACUGLIA

Yves ANTONIOTTI

Serge FREY

José LAMBELET

po Gersch

Y. Antoniotti

Serge Frey

José Lambelet

Jean-Pierre FAUGUEL KOCHER Sàrl

Jean-Pierre Fauguel

Kocher Sàrl

Yves-Alain FAUGUEL

Yves-Alain Fauguel

