

# **COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS**

---

## **VILLAGE DE COUVET**

### **MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL**

---

#### **SECTEURS CONCERNES :**

**Champs Jaquet et La Tuilerie**

#### **Rapport justificatif selon art. 47 OAT**

---



**ATELIER NORTH**  
Aménagement du territoire et urbanisme  
Chemin de Fresens 2  
2024 St-Aubin-Sauges

Mai 2012

## 1. EXPOSE DU PROBLEME

Le secteur de Champs-Jaquet est situé au Sud-Ouest de Couvet, au-dessus du quartier de Saint-Gervais, à proximité de la route cantonale reliant Môtiers à Couvet (RC 2232). Il est actuellement, pour l'essentiel, affecté en zone agricole.

Le stand de tir de Couvet, situé sur le bien-fonds 889 au lieu-dit Champs-Jaquet, n'est plus utilisé que pour le tir au petit calibre. La société des Abbayes de Couvet souhaite déplacer ses activités dans la zone industrielle de Couvet, dans un lieu plus propice. La commune de Val-de-Travers, copropriétaire avec les Abbayes de Couvet du bien-fonds 889, souhaite vendre ce bien-fonds. Un futur acquéreur intéressé souhaite également acquérir une partie du bien-fonds 3008 (env. 1'700 m<sup>2</sup>), actuellement affecté en zone agricole. Son intention est d'y construire des bâtiments d'habitation.

Le produit de la vente de ces terrains devrait permettre aux Abbayes, copropriétaire du bien-fonds 889 et propriétaire du bien-fonds 3008, de disposer des moyens financiers nécessaires pour réaliser leur projet de nouveau stand dans la zone industrielle.

Consulté sur ce projet, le service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT), dans son courrier du 24 mars 2010, a relevé que « la commune de Val-de-Travers dispose d'un potentiel constructible largement suffisant, et même surdimensionné pour les 10-15 prochaines années ». Le SAT est néanmoins entré en matière sur ce projet de changement d'affectation, aux conditions suivantes :

- une surface au moins équivalente devra être exclue de la zone d'urbanisation et réaffectée en zone agricole, les deux procédures devant être engagées simultanément et coordonnées ;
- une affectation en zone d'habitation à faible densité ne répondrait pas au but d'un développement harmonieux du territoire. La nouvelle affectation devra être en cohérence avec celle des zones environnantes.

La commune de Val-de-Travers accepte de donner suite à ces exigences. Le bien-fonds 889 et une partie du bien-fonds 3008 (env. 1'700 m<sup>2</sup>) seront affectés en zone mixte, comme les terrains situés à l'Est, au lieu-dit Le Burcle. Les biens-fonds 1846, 2069 et 1804 actuellement affectés en zone d'utilité publique (ZUP13) et représentant une surface de 14'413 m<sup>2</sup>, seront exclus de la zone à bâtir. Ces différentes modifications se font dans le cadre de la même procédure.

## 2. SITUATION ACTUELLE

### 2.1 Situation foncière

Les biens-fonds suivants sont concernés par la demande de changement d'affectation :

Surfaces nouvellement incluses dans la zone à bâtir					
Secteur	N° bien-fonds	Propriétaire (s)	Surf. modifiée (m2)	Affectation actuelle	Affectation future
Champs-Jaquet	3008 (part.)	Les Abbayes de Couvet	~ 1'694	Zone agricole	Zone mixte
Champs-Jaquet	3945 (part.)	Rosato Modesto	~ 358	Zone agricole	Zone artisanale
Champs-Jaquet	3944 (part.)	Wytttenbach Mara	~ 58	Zone agricole	Zone artisanale
Le Burcle	3450 (part.)	Guenot Zeller Mauricette	~ 57	Zone agricole	Zone mixte
Total			~ 2'167		

Surfaces déjà incluses en zone à bâtir, mais faisant l'objet d'un changement d'affectation					
Secteur	N° bien-fonds	Propriétaire (s)	Surf. modifiée (m2)	Affectation actuelle	Affectation future
Champs-Jaquet	889 (part.)	Commune de Val-de-Travers + Les Abbayes de Couvet	~ 1'125	Zone d'utilité publique	Zone Mixte
Champs-Jaquet	3008 (part.)	Les Abbayes de Couvet	~ 40	Zone résidentielle à forte densité soumise à PQ	Zone mixte
Total			1'165		

Surfaces nouvellement exclues de la zone à bâtir					
Secteur	N° bien-fonds	Propriétaire (s)	Surf. modifiée (m2)	Affectation actuelle	Affectation future
La Tuilerie	1846	Commune de Val de Travers	13'087	Zone d'utilité publique	Zone agricole
Le Burcle	2069	Gunzinger Jan + Myriam	952	Zone d'utilité publique	Zone agricole
La Tuilerie	1804	Société électrique du Val-de-Travers	374	Zone d'utilité publique	Zone agricole
Total			14'413		

Au total, la surface concernée par un changement d'affectation est donc d'environ **17'745** m<sup>2</sup>.

## 2.2 Affectation actuelle

Selon le plan d'aménagement du 22 avril 1992, le bien-fonds 889, sur lequel se trouve le stand de tir, est affecté en zone d'utilité publique pour environ 1'125 m<sup>2</sup>, et non affecté pour environ 270 m<sup>2</sup> (surface du chemin d'accès). Le bien-fonds 3008 est affecté en zone agricole, sauf une petite surface d'environ 40 m<sup>2</sup>, au Nord-Est, affectée en zone résidentielle à forte densité soumise à plan de quartier. Les petites surfaces concernées des biens-fonds 3944, 3945 et 3450 sont affectées en zone agricole : elles étaient séparées du reste du bien-fonds par la limite du périmètre de tir. Les biens-fonds 1846, 2069 et 1804 sont affectés en zone d'utilité publique.

### 2.3 Situation en matière d'équipement

L'accès au bien-fonds 889 de Couvet est assuré aujourd'hui par un petit chemin d'accès privé, étroit, qui ne permet que difficilement le croisement de véhicules légers et n'est pas équipé d'un trottoir.

Ce chemin est bordé de deux murs, qui atteignent une hauteur de 1,50 m au carrefour avec la rue Saint-Gervais. La visibilité au débouché de ce chemin sur la route cantonale n'est donc pas optimale. Le plan d'alignement sanctionné le 28 novembre 1930 réserve l'espace nécessaire à la création d'une nouvelle liaison routière de la Golée (Cars Currit) au Burcle, à travers le bien-fonds 3008. Cet alignement devra être abrogé, ou son tracé modifié, pour que la partie du bien-fonds 3008 nouvellement incluse en zone à bâtir puisse être ouverte à la construction.

Par la même occasion, il serait souhaitable de définir un alignement pour le chemin d'accès à l'ancien stand de tir, de manière à donner à la commune la possibilité d'élargir ce chemin et d'améliorer le débouché sur la rue Saint-Gervais, si le besoin s'en fait sentir (le folio 10 du projet de nouveau plan d'alignement du secteur Sud, élaboré en 2001 - 2002, soumis à l'examen préalable des services de l'Etat mais pas à l'adoption du Conseil général, prévoyait un tel alignement). En outre, ce chemin actuellement privé (il fait partie du bien-fonds 889) devrait être versé au domaine public communal.

La commune ne prévoit pas de réaménager l'accès existant dans l'immédiat. La construction d'un seul bâtiment d'habitat collectif est prévue sur les biens-fonds 889 et 3008. La faible charge en trafic qui en résultera ne justifie pas ce réaménagement. L'accès sera toutefois rendu conforme aux normes VSS par les mesures de gestion du trafic appropriées. Il s'agira en particulier d'assurer la visibilité en Ouest au débouché sur la rue St-Gervais (route cantonale), par un signal Stop et la pose d'un miroir. A ce même débouché, la sécurité des piétons est assurée par le trottoir existant, en direction du centre de la localité.

L'évacuation des eaux (eaux claires et eaux usées) se fait par un collecteur unitaire qui se trouve au Nord de l'ancien stand ; il rejoint le collecteur également en unitaire de la rue Saint-Gervais. Le quartier de Saint-Gervais n'est pas équipé en système séparatif pour l'évacuation des eaux claires.

La situation actuelle est suffisante pour évacuer les eaux du nouveau bâtiment d'habitat collectif prévu dans le secteur de Champs Jaquet. La mesure 14 du PGEE, qui concerne également ce secteur, sera réalisée lorsque ce sera vraiment justifié. L'évacuation des eaux du futur bâtiment devra être prévue pour permettre la mise en séparatif lors de la réalisation de la mesure 14.

L'alimentation en eau potable est assurée jusqu'au bâtiment du stand de tir.

### 2.4 Situation en matière de protection de l'environnement, de la nature et du paysage

#### Protection des eaux

Ce secteur se situe en zone Ao et Au de protection des eaux.

### Protection contre le bruit

Le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué aux zones d'ancienne localité, mixte et artisanale, soit à la majeure partie du quartier de Saint-Gervais ainsi qu'au secteur du Burcle. A l'Est de Champs-Jaquet, le degré de sensibilité au bruit II (DS II) est attribué aux zones résidentielles à forte densité de Clos Guyenet et du Pontet, ainsi qu'à la zone d'utilité publique des Tuileries.

### Radon

Le village de Couvet est situé dans une zone à risque moyen. Pour les locaux d'habitation, les mesures préventives adéquates devront être prises de manière à respecter les exigences fixées à l'article 110 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP).

### Dangers naturels

Le bien-fonds 3008, qui sera nouvellement affecté en zone à bâtir, est situé dans une zone de danger faible (glissement de terrain). Avant l'établissement d'un projet de construction, les services compétents de l'Etat devront être consultés pour préciser les éventuelles études complémentaires à effectuer ou les mesures à prendre.

### Zones à protéger

Au Sud-Est du secteur concerné se trouvent la zone de crêtes et forêt (ZCF) ainsi que la zone à protéger ZP2-8 du Burcle, constituée d'un petit étang, d'une prairie maigre et d'une haie discontinue au Nord-Est. La nouvelle zone à bâtir restera toutefois nettement séparée de ces zones à protéger par la zone agricole.

## **3. NOUVELLES AFFECTATIONS PROPOSEES ET CONSEQUENCES**

### **3.1 Nouvelles affectations**

- Le bien-fonds 3008 (partiel), actuellement affecté en zone agricole pour 1'694 m<sup>2</sup> et en zone résidentielle à forte densité soumis à PQ pour environ 40 m<sup>2</sup>, sera affecté en zone mixte, pour une surface d'environ 1'734 m<sup>2</sup>.
- Le bien-fonds 889, actuellement en zone d'utilité publique (ZUP12), sera affecté en zone mixte, sous réserve du chemin d'accès représentant une surface d'environ 270 m<sup>2</sup> et qui reste non affecté dans l'attente de son versement au DP.
- Les biens-fonds 1846, 2069 et 1804, actuellement en zone d'utilité publique (ZUP13), seront entièrement affectés en zone agricole, pour une surface de 14'413 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la révision générale du plan d'aménagement en cours, la commune de Val-de-Travers devra revoir le dimensionnement de sa zone à bâtir en fonction de l'évolution démographique envisagée. Le calcul du dimensionnement ne prend pas en compte la ZUP. Néanmoins, le SAT accepte la désaffectation de la ZUP en compensation de l'extension de la zone mixte souhaitée dans le secteur de Champs Jaquet, au vu de la surface importante de cette ZUP.

- Selon la fiche U\_11 « Poursuivre une politique d'urbanisation durable » du plan directeur cantonal, la création de nouvelles zones à bâtir en dehors d'une révision générale du PAL est en outre soumise aux conditions suivantes :

- obligation de construire dans les 5 ans suivant l'approbation de la modification du PAL ;
- exigence d'un droit d'emption en faveur de la commune, passé ce délai.

Pour répondre à ces conditions, une promesse de constitution d'un droit d'emption a été signée en date du 25 janvier 2012 par Monsieur Daniel Edouard Bändi, futur acquéreur des biens-fonds 889 et 3008 (partiel) et Monsieur Christian Mermet, représentant du Conseil communal. Une copie de ladite promesse est annexée au présent rapport.

Le droit d'emption devra être inscrit au registre foncier avant la sanction de la modification du PAL.

- Trois petites surfaces, actuellement affectées en zone agricole et appartenant aux biens-fonds 3945 (environ 358 m<sup>2</sup>), 3944 (environ 58 m<sup>2</sup>) et 3450 (environ 57 m<sup>2</sup>) seront affectées en zone artisanale pour les deux premières et en zone mixte pour la dernière. Il convient de préciser que les propriétaires concernés ne sont pas demandeurs de ce changement d'affectation, qui est uniquement motivé par un souci de cohérence. Il s'agit d'éviter que le changement d'affectation du bien-fonds 3008 ne laisse subsister sur ces biens-fonds, entre la nouvelle zone à bâtir et l'ancienne limite du périmètre de tir, des petites surfaces résiduelles affectées en zone agricole, mais qui ne seraient pas réellement utilisables pour l'agriculture.

### **3.2 Conséquences pour le dossier d'aménagement communal**

- **Modification de la surface des différentes zones**

**La surface de la zone d'urbanisation diminue d'environ 12'246 m<sup>2</sup>, au profit de la zone agricole qui augmente d'autant.**

La zone d'utilité publique diminue d'environ 15'538 m<sup>2</sup>.

La zone résidentielle à forte densité soumise à plan de quartier diminue d'environ 40 m<sup>2</sup>.

La zone mixte augmente d'environ 2'916 m<sup>2</sup>.

La zone artisanale augmente d'environ 416 m<sup>2</sup>.

- **Effets sur d'autres éléments du dossier d'aménagement**

#### Protection contre le bruit

Il convient d'attribuer un degré de sensibilité au bruit à la zone mixte créée sur le bien-fonds 3008. Conformément à l'article 43 de l'OPB, c'est le degré de sensibilité au bruit III (DS III) qui sera attribué à cette zone.

Un plan de modification partielle du plan des DS est joint au présent dossier (plan n°10.04-2).

#### Protection des eaux

Le changement d'affectation n'a pas d'incidence sur la protection des eaux.

### Nature et paysage

Le changement d'affectation n'a pas d'incidence sur les zones à protéger 1 et 2 (ZCF et ZP2-8).

### Archéologie

Le secteur concerné peut potentiellement renfermer des vestiges préhistoriques. En cas d'excavation et de construction de génie civil, l'office et musée d'archéologie devra être tenu au courant le plus tôt possible, afin de prendre les mesures nécessaires (par exemple sous la forme de sondages de diagnostic à la pelle mécanique).

### Règlement d'aménagement

Le règlement existant de la zone mixte s'appliquera à la nouvelle zone. Le changement d'affectation demandé nécessite néanmoins une modification mineure du règlement d'aménagement : l'alinéa 2 de l'article 14.14 Zone d'utilité publique devra être modifié par la suppression des paragraphes concernant les ZUP 12 et 13. Le projet d'arrêté de modification du règlement est joint au présent dossier.

### **3.3 Effets sur d'autres instruments de planification communale**

Les secteurs concernés par la présente demande de modification partielle du plan d'aménagement sont touchés par **le plan d'alignement sanctionné par le Conseil d'Etat le 28 novembre 1930**, ainsi que par **le projet de nouveau plan d'alignement du secteur Sud établi en 2001 - 2002 (folio n° 10)**, qui n'a pas été soumis pour adoption au Conseil général. La partie du bien-fonds 3008 qui sera nouvellement affectée en zone à bâtir est traversée par un alignement, aussi bien dans le plan sanctionné que dans le projet de nouveau plan. Pour que ce terrain puisse être ouvert à la construction, il sera donc nécessaire de revoir le plan d'alignement. Le plus simple serait de mettre à jour le projet de nouveau plan d'alignement dans ce secteur (folio 10) par la prise en compte des projets en cours (présente demande de modification partielle du plan d'aménagement, projet de plan de quartier « Clos Guyenet », projet de plan de quartier « Le Pontet ») et de mener à terme sa procédure d'adoption.

Cette adaptation du folio 10 du projet de nouveau plan d'alignement sera faite parallèlement à la demande de permis de construire pour le futur bâtiment prévu dans le secteur de Champs Jaquet.

### **3.4 Plus-value**

Conformément aux articles 33 et ss. LCAT, les surfaces nouvellement affectées en zone d'urbanisation sont en principe soumises à plus-value. Le débiteur de la contribution de plus-value est le propriétaire du terrain au moment de l'entrée en force de la modification du plan d'aménagement.

Les biens-fonds 3008 (pour 1'694 m<sup>2</sup>) et vraisemblablement 3945 (pour 358 m<sup>2</sup>) sont concernés par cette contribution de plus-value. Par contre, elle ne devrait pas être exigée pour les petites surfaces concernées des biens-fonds 3944 (58 m<sup>2</sup>) et 3450 (57 m<sup>2</sup>), étant donné qu'il s'agit d'une simple rectification de la limite de la zone d'urbanisation pour des raisons de cohérence, et que ces faibles extensions de la surface constructible ne donnent pas réellement de droits à bâtir supplémentaires aux propriétaires de ces deux biens-fonds.

### 3.5 Information et participation

Les propriétaires du bien-fonds 3008 sont demandeurs de cette modification partielle du plan d'aménagement. Les propriétaires des autres biens-fonds concernés (3944, 3945, 3450, 2069 et 1804) ont été consultés par le chef du dicastère de l'urbanisme en février 2011. Ils n'ont pas émis d'objections contre les changements d'affectation prévus, pour autant qu'ils ne s'accompagnent pas d'une obligation, pour eux, de verser une contribution de plus-value. D'une part, ils ne sont pas demandeurs ; d'autre part, il s'agit de simples rectifications de limites, qui ne concernent que de petites surfaces : il n'en résulte pas pour eux de véritable plus-value. La commune partage ce point de vue, du moins pour les extensions d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Le Conseil communal estime que la modification souhaitée du plan d'aménagement local ne nécessite pas l'organisation d'une séance d'information publique. Il a informé par lettre personnelle les propriétaires voisins des surfaces nouvellement affectées en zone à bâtir (biens-fonds 3307, 2382, 3850). Il a en outre publié une information à ce propos dans le Courrier du Val-de-Travers des 3 et 12 avril 2012, indiquant que le dossier de modification pouvait être consulté au service de l'urbanisme de la commune du 4 au 19 avril 2012, et faire l'objet d'éventuelles remarques écrites dans le même délai.

Suite à cette information, aucune remarque n'a été adressée au Conseil communal.

## 4. CONCLUSIONS

- La demande de modification partielle du plan d'aménagement proposée permettra de réaliser, à la satisfaction générale, le déplacement des activités de tir d'un quartier résidentiel vers la zone industrielle.
- Cette modification partielle permettra la construction de nouveaux logements dans un secteur déjà largement urbanisé et situé à moins de 300 m d'un arrêt de transports publics (gare TRN).
- Elle permet également de procéder à un « toilettage » des affectations dans ce secteur, soit une rectification de la limite de la zone d'urbanisation en cohérence avec la suppression du stand de tir et donc du périmètre de tir.
- Enfin, l'extension demandée de la zone à bâtir, représentant une surface d'environ 2'167 m<sup>2</sup>, sera largement compensée par l'affectation en zone agricole de la zone d'utilité publique du Pontet, représentant une surface de 14'413 m<sup>2</sup>.

En conséquence, nous demandons au chef du Département de la gestion du territoire (DGT) de bien vouloir préavisier favorablement la modification partielle du plan d'aménagement demandée.

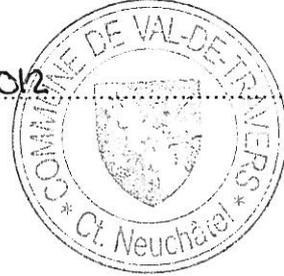
YN/23.05.12

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

Le président

Le chancelier

Date: 19.06.2012



**ANNEXE : Promesse de constitution d'un droit d'emption portant sur une surface d'environ 1'700 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds 3008**

Minutaire N° 23  
Minute N° 117  
Rép. gén. Vol 39  
N° 29



République et Canton de NEUCHÂTEL (Suisse)

# ACTE NOTARIÉ

# COPIE

## PROMESSE DE CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPTION

Du 25 janvier 2012

L'AN DEUX MIL DOUZE, LE VINGT-CINQ JANVIER

Devant moi, Vincent CODONI, notaire à Couvet,

Comparaissent :

D'une part: Monsieur Daniel Edouard BÄNDI, fils d'Eugène Albert, marié, né le 23.3.1944, originaire de Oberwil bei Büren (BE), domicilié à Couvet, commune de Val-de-Travers

D'autre part: Au nom et pour le compte de la COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS, Monsieur Christian Valentin MERMET, fils de René Ernest Georges, né le 18 mai 1960, originaire de Val-de-Travers, domicilié à Môtiers, commune de Val-de-Travers, conseiller communal chef du dicastère de l'urbanisme et du développement durable. Pour justifier de ses pouvoirs, le comparant produit une copie authentique d'un arrêté du Conseil communal valant délégation de pouvoirs du 5 avril 2011.

Les comparants exposent et conviennent de ce qui suit :

## EXPOSE

Monsieur Daniel Bändi et Monsieur Christian Mermet au nom de la Commune de Val-de-Travers exposent que, dans le cadre du réaménagement de l'ancien stand de tir de Couvet, Monsieur Daniel Bändi se portera acquéreur du bien-fonds 889 de Couvet et d'une partie (environ 1'700 m<sup>2</sup>) à détacher du bien-fonds 3008 de Couvet, actuelle propriété de l'association La Noble Corporation des Abbayes de Couvet. Le but final de l'acquisition est la transformation de l'ancien bâtiment du stand en un bâtiment d'habitation. Une partie de la surface acquise (environ 600 m<sup>2</sup>) permettra d'offrir un dégagement nécessaire au bâtiment d'habitation et le solde soit environ 1'100 m<sup>2</sup> sera une surface de réserve. Pour cela, il y a lieu de modifier partiellement le plan d'aménagement de Couvet dans le secteur Champs Jaquet et Tuillerie. Le Service de l'aménagement du territoire a donné son préavis favorable en date du 21 avril 2011 mais a exigé le respect de la fiche U.11 du plan directeur cantonal soit : la signature d'un droit d'emption entre la Commune et Monsieur Daniel Bändi pour permettre l'achat, si besoin, par la Commune d'une partie de la surface vendue (environ 1'100 m<sup>2</sup>) en cas de non construction dans un délai de 5 ans.

Dans la mesure où Monsieur Daniel Bändi n'est pas encore propriétaire des surfaces en cause, il ne peut s'engager à l'égard de la Commune que par la signature d'une promesse de constituer un droit d'emption une fois qu'il en sera propriétaire. Cette promesse doit être reçue en la forme authentique selon la loi (art. 216 al. 1 Code des Obligations suisse). -----

Cela étant, les parties conviennent de ce qui suit : -----

----- PROMESSE DE CONSTITUER UN DROIT D'EMPTION -----

----- Principe -----

Monsieur Daniel Bändi déclare promettre de constituer au profit de la Commune de Val-de-Travers qui déclare promettre accepter, par son représentant comparant, un droit d'emption portant sur une surface d'environ 1'100 m<sup>2</sup> (mille cent mètres carrés) provenant de la division du bien-fonds 3008 de Couvet, actuelle propriété de l'association « La Noble Corporation des Abbayes de Couvet », association non inscrite au Registre du commerce. -----

----- Surface du droit d'emption -----

La surface en cause n'est pas cadastrée à ce jour puisque le plan de division du géomètre cantonal ne pourra être établi qu'une fois validée la modification du plan d'aménagement mentionnée sous exposé. -----

Pour la sécurité juridique, les parties font toutefois référence à un plan privé qui indique la surface du droit d'emption qui sera détachée du bien-fonds 3008 de Couvet. Cette surface est indiquée en jaune sur ledit plan signé séance tenante par les parties pour être annexé au présent acte. -----

----- Désignation du bien-fonds 3008 -----

Le bien-fonds touché par le présent acte est désigné comme suit au Registre foncier. -----

CADASTRE DE COUVET -----

**Bien-fonds N° 3008** (trois zéro zéro huit) -----

Plan folio 11, CHAMP JAQUET ----- 7'897 m<sup>2</sup>  
 pré - champ ----- (7'897 m<sup>2</sup>)

Plan N° 4855 246/1981 Provenance: 2586 23.05.1997 Réq. 393 -----

**Mode(s) d'acquisition(s)** -----

OC, LCad 01.11.1864 Réq. 1 -----

**Mention(s)** -----

2168 Mensuration parcellaire 07.05.2004 Réq. 387 -----

**Annotation(s)** néant -----

**Servitude(s) et charge(s) foncière(s)**

1722 Ch. et D. Passage à pied et pour tous véhicules FS: No 889, FD: No 3620  
20.12.1888 Réc. 1220, 09.07.1981 Réc. 246

1725.9 D. Passage à pied et pour tous véhicules. FS : 868 20.12.1977 Réc. 522

1904 Ch. Droit d'ériger et de maintenir une ciblerie à 50 mètres FD: No 889  
26.01.1956 Réc. 22

1950 D. Canal égout FS: No 889 20.12.1977 Réc. 535

2198 Ch. Câble de télécommunication souterrain Au profit de SWISSCOM  
(SUISSE) SA, siège à Ittigen 04.06.1986 Réc. 218, 04.06.1986 Réc. 219,  
04.06.1986 Réc. 220, 04.06.1986 Réc. 221, 04.06.1986 Réc. 222,  
04.06.1986 Réc. 223, 04.06.1986 Réc. 224, 04.06.1986 Réc. 225,  
04.06.1986 Réc. 226, 04.06.1986 Réc. 228, 04.06.1986 Réc. 229,  
04.06.1986 Réc. 230, 04.06.1986 Réc. 231, 04.06.1986 Réc. 232,  
04.06.1986 Réc. 234, 04.06.1986 Réc. 235, 04.06.1986 Réc. 236,  
04.06.1986 Réc. 237, 04.06.1986 Réc. 238, 04.06.1986 Réc. 239,  
04.06.1986 Réc. 240, 04.06.1986 Réc. 241, 04.06.1986 Réc. 242,  
04.06.1986 Réc. 243, 24.07.1986 Réc. 328, 24.07.1986 Réc. 329,  
07.01.1998 Réc. 7A

2310 Ch. Ligne électrique Au profit de SOCIETE ELECTRIQUE DU VAL-DE-  
TRAVERS SA, siège à Val-de-Travers 08.04.1970 Réc. 88

2311 Ch. Ligne électrique Au profit de SOCIETE ELECTRIQUE DU VAL-DE-  
TRAVERS SA, siège à Val-de-Travers 08.04.1970 Réc. 88

2695 Ch. Droit de passage pour câbles souterrains FD: No 889  
26.01.1956 Réc. 22

4446 D. Interdiction partielle de construire FS: No 3620 09.07.1981 Réc. 246

4447 D. Tolérance du bruit des tirs FS: No 3619 (part.), 3620  
09.07.1981 Réc. 246

La désignation qui précède est conforme au cadastre. En fait foi un extrait du  
Registre foncier avec effets juridiques au 25 janvier 2012, pièce annexée au  
présent acte.

**CONDITIONS DU FUTUR DROIT D'EMPTION**

Les conditions du futur droit d'emption seront les suivantes, conditions admises  
ce jour par les parties et qui seront reprises dans l'acte définitif. :

1. La surface d'environ 1'100 m<sup>2</sup> de l'ancien bien-fonds 3008 de Couvet sera  
transférée à la Commune de Val-de-Travers dans son état au jour de l'exercice  
du droit d'emption. Toutefois, la bénéficiaire du droit d'emption ne devra pas  
indemniser le propriétaire pour les travaux (y compris les plans d'architecte)  
commandés ou déjà exécutés sur le bien-fonds.

Si la surface de 1'100 m<sup>2</sup> a été incorporée (réunie) dans un autre bien-fonds propriété de Monsieur Daniel Bändi, il y aura lieu d'établir un plan de division pour permettre de ressortir cette surface du bien-fonds en cause. -----

2. Les parties conviennent que le droit d'emption ici concédé est incessible. -----

3. Pendant toute la durée du droit d'emption, le propriétaire grevé n'est pas autorisé, sans le consentement écrit et préalable de la bénéficiaire à grever le bien-fonds de charges ou hypothèques (gages immobiliers). Actuellement la bien-fonds 3008 est franc de toute inscription de gage immobilier. -----

4. Le droit d'emption pourra être exercé par la Commune de Val-de-Travers dans le cas où la surface en cause n'aura pas été construite dans les 5 ans (cinq) ans à dater de la signature de l'acte d'emption définitif. Par construction, il faut entendre achèvement du gros œuvre selon la pratique en la matière. En conséquence, si à l'échéance des cinq années, la surface n'est pas construite, le Conseil communal de la Commune de Val-de-Travers disposera d'un délai de un (1) an pour déclarer exercer son droit d'emption par lettre recommandée adressée au propriétaire du bien-fonds grevé ou pour convenir avec le Conseil général d'une éventuelle prolongation. Le droit s'exercera au même prix que la vente de la surface acquise de l'association « La Noble Corporation des Abbayes de Couvet ». Pour information, le prix fixé pour la totalité de la surface détachée du la 3008 de Couvet soit pour environ 1'700 m<sup>2</sup> sera de Fr. 60'000.-- (soixante mille francs). Le calcul pour le prix du droit d'emption sera donc fait sur ces bases là et déterminé dans l'acte définitif du droit d'emption. Les frais éventuels du géomètre pour établir le plan de division, ceux de l'acte (notaire et Registre foncier) et de mutation y relatifs (y compris les lods éventuels) étant à la charge du propriétaire grevé de ce droit d'emption. -----

5. Le droit d'emption sera annoté au registre foncier pour garantir son exécution.

6. Les frais du présent acte, les frais du notaire, ceux de l'acte définitif d'emption, ainsi que tous autres frais et débours du présent acte incombent à La Commune de Val-de-Travers. -----

#### ----- EXECUTION -----

L'exécution de la présente promesse d'emption soit la signature de l'acte définitif du droit d'emption est conditionnée à la signature de l'acte d'achat par Monsieur Daniel Bändi à l'association « la Noble Corporation des Abbayes de Couvet » de la surface de 1'700 m<sup>2</sup> du bien-fonds 3008 de Couvet. Une fois cet acte signé, le notaire soussigné convoquera les parties au présent acte pour la signature de l'acte d'emption selon les modalités convenues ci-dessus. -----

*D. Bändi*



# ACTE NOTARIÉ

De plus, conformément à l'article 52 al 2 de la loi sur les Communes, la présente promesse de constituer un droit d'emption en faveur de la Commune de Val-de-Travers réserve l'approbation du Conseil général et du Conseil d'Etat, approbations qui seront nécessaires avant l'instrumentation de l'acte définitif du droit d'emption.

## ANNEXES

Sont annexés au présent acte sous N°

- copie authentique d'un arrêté du Conseil communal valant délégation de pouvoirs du 5 avril 2011
- Extrait du Registre foncier.

## EXPEDITIONS

Il sera délivré du présent acte une expédition à La Commune de Val-de-Travers et une à Monsieur Daniel Bändi.

## ETAT CIVIL- POUVOIRS

L'état civil et les pouvoirs des parties ont fait l'objet des justifications légales. La personnalité de la Commune de Val-de-Travers résulte de la Constitution.

## DONT ACTE

passé à Couvet, lu aux comparants qui déclarent que cet acte renferme bien l'expression de la volonté des parties, puis le signent avec moi, notaire, les an, mois et jour ci-dessus.

La minute est écrite sur une feuille double et une simple comprenant ensemble cinq pages utiles.

La lecture et la signature de l'acte se sont suivies sans interruption en présence des comparants.

*D. P. P. P.*

# COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

## VILLAGE DE COUVET

### Arrêté portant modification du plan et du règlement d'aménagement local du 22 avril 1992

Le Conseil général de la commune de Val-de-Travers

vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 ;

vu le préavis du Département de la gestion du territoire, du .....

sur proposition du Conseil communal,

Arrête :

#### Article 1

Le plan d'aménagement de Couvet, sanctionné par le Conseil d'Etat le 22.04.1992, est modifié par les plans n° 10.04-1 et 10.04-2 dans les secteurs de Champs-Jaquet et de La Tuilerie.

#### Article 2

Le règlement d'aménagement est modifié comme suit :

**Art. 14.14 Zone d'utilité publique, alinéa 2 Affectation et prescriptions (modifié)**

*Paragraphes concernant les ZUP1 à ZUP 11 ainsi que la ZUP 14 inchangés.*

*Paragraphes concernant les ZUP12 et ZUP13 : abrogés.*

#### Article 3

La modification du plan et du règlement d'aménagement, préavisée par le Département de la gestion du territoire le ....., est soumise au référendum facultatif. Elle entre en vigueur après sa mise à l'enquête publique, à la date de publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la feuille officielle cantonale.

