

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à la vente des parcelles Surville à Buttes

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Le Conseil communal de Val-de-Travers, dans son programme de législature 2012 – 2016 vise un développement démographique de notre région. Par l'ouverture d'un nouveau quartier à Buttes, la vente de parcelles prévue pour y construire de l'habitat entre dans cette volonté. L'offre de ce type de terrain correspond à la demande pour des maisons individuelles et coïncide également aux intentions affichées par ce programme qui place le citoyen au centre de l'action politique.

De plus, selon le plan directeur cantonal les zones d'habitats densifiés sont concentrées sur l'axe « Fleurier-Môtiers-Couvet », et propose de valoriser par des zones à faible densité des villages tels que Buttes.

2. Situation du quartier

Le quartier de Surville se situe au nord du village de Buttes, en bordure de la route de l'Ouche, dans une déclivité moyenne de 20%, orientée nord-sud. L'ensoleillement est important et le dégagement agréable, dans un cadre de verdure à l'orée de la forêt. L'altitude moyenne est de 790 m.

Une route de desserte partant de la rue de l'Ouche permet de desservir 19 parcelles situées au nord et au sud de cet accès. A l'ouest du plan de quartier, 4 villas individuelles sont déjà construites. Une partie des équipements permettant de desservir le quartier a déjà été réalisée ce qui permet d'affirmer que le quartier est partiellement équipé.

3. Objectifs

Les objectifs généraux

- Créer un quartier attractif constitué de bien-fonds assez généreux en surface, sans contraintes excessives, susceptibles d'attirer de nouveaux habitants ainsi que retenir les personnes habitant déjà la région.
- Profiter de la topographie et de l'orientation plein sud pour offrir des terrains permettant un très bon dégagement et un ensoleillement optimal.
- Utiliser le sol de manière judicieuse et parcimonieuse, nonobstant la typologie d'habitat individuel proposé.
- Proposer un concept urbanistique simple et cohérent laissant suffisamment de liberté aux architectes.

Les objectifs particuliers

- Proposer une orientation permettant l'utilisation optimale de l'énergie solaire.
- Réaliser un système de circulation garantissant la sécurité des usagers.
- Permettre une réalisation par étapes, en fonction de la demande.

4. Vente de terrains

Depuis plusieurs mois déjà, le Conseil communal est en contact avec des particuliers désirant investir dans ce quartier.

A cette fin, nous souhaitons leur vendre les parcelles prévues à un prix de CHF 120.-/m².

Si l'on vend à CHF 120.-, la Commune dégagera une marge de CHF 107.10, qui sera utilisée :

1. D'abord pour amortir le plan de quartier lui-même
2. Puis pour amortir l'équipement de la zone (en complément aux taxes d'équipement encaissées sur la zone),
3. Un éventuel excédent sera enregistré en fortune nette. En principe ce seuil devrait être atteint après la vente de 60% des parcelles

5. Conclusions

En conclusion, le Conseil communal vous prie d'autoriser la vente des parcelles de terrain à détacher de l'article 2966 du cadastre de Buttes, secteur Surville, au prix minimum de CHF 120.- le m2 aux personnes qui manifesteront l'intention de les acquérir.

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Val-de-Travers, le 11 février 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Christian Mermet

Alexis Boillat

Annexe :

- projet d'arrêté

ARRETE DELEGANT AU CONSEIL COMMUNAL LA COMPETENCE DE VENDRE
LES PARCELLES DE TERRAIN DU QUARTIER DE SURVILLE (BUTTES)



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

vu le rapport du Conseil communal, du 11 février 2014;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du 3 mars 2014;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété, aux personnes qui manifesteront l'intention de les acquérir, les parcelles de terrain à détacher de l'article 2966 du cadastre de Buttes dans le secteur de Surville, au prix minimum de CHF 120.- le m².

Art. 2 Le Conseil communal reçoit tous pouvoirs pour signer les actes de transfert, toucher le prix et donner quittance.

Art. 3 La valeur des terrains communaux sera diminuée de la valeur d'inventaire de la parcelle vendue.

Art. 4 Les limites et surfaces faisant l'objet de la vente seront déterminées par le géomètre de l'Etat.

Art. 5 L'autorisation de vendre sera demandée au Conseil d'Etat.

Art. 6 Les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, etc sont à la charge de l'acquéreur même si le projet ne se réalise pas.

Art. 7 Si la construction prévue n'est pas réalisée dans les deux ans à dater de la signature de l'acte de vente, la parcelle fera retour à la commune au même prix, les frais de mutation étant à la charge du cédant.

Le présent droit de réméré sera annoté au registre foncier pour la durée susmentionnée, prolongée d'une année afin de permettre l'exercice du droit par le Conseil communal ou une éventuelle prolongation par le Conseil général

Art. 8 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 24 mars 2014

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT :

LA SECRETAIRE :

Daniel Dreyer

Nathalie Ebner Cottet