



Commune de  
**Val-de-Ruz**

Conseil communal

# CRÉATION D'UNE ZONE RÉSERVÉE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Rapport au Conseil général

Version : 1.0 - TH 359898

Date : 19.09.2018



## Table des matières

1.	Préambule .....	3
2.	Rappel du contexte .....	3
3.	Description et but d'une zone réservée.....	4
3.1.	Dézonage et modification d'affectation.....	4
3.2.	Risques en cas de refus de la création d'une zone réservée.....	5
4.	Détermination d'une zone réservée .....	5
5.	Zone réservée cantonale.....	6
6.	Rappel du quantitatif à traiter au sein de la Région .....	7
7.	Préavis de synthèse du SAT.....	7
8.	Séance d'information publique.....	7
9.	Conclusion.....	8
10.	Annexes .....	8
11.	Projet d'arrêté.....	9

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Traitement des 17 hectares à supprimer des zones d'habitations par la Région du Val-de-Ruz ..... 7

## Liste des abréviations principales

<b>Abréviation</b>	<b>Signification</b>	<b>Abréviation</b>	<b>Signification</b>
<b>DDTE</b>	<i>Département du développement territorial et de l'environnement</i>	<b>PAL</b>	<i>Plan d'aménagement local</i>
<b>ha</b>	<i>hectares</i>	<b>PDC</b>	<i>Plan directeur cantonal</i>
<b>LAT</b>	<i>Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979</i>	<b>PDR</b>	<i>Plan directeur régional</i>
<b>LCAT</b>	<i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991</i>	<b>SAT</b>	<i>Service de l'aménagement du territoire</i>
<b>OAT</b>	<i>Ordonnance sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000</i>	<b>ZCB</b>	<i>Zone de constructions basses</i>



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

## **1. Préambule**

---

*Lors de la séance du Conseil général du 30 avril 2018, le Conseil communal a présenté un rapport d'information sur l'élaboration d'un PAL, portant sur les actions déjà réalisées en matière d'aménagement du territoire à Val-de-Ruz et sur celles à prévoir à court et moyen terme, ceci jusqu'à la création d'un plan unifié permettant d'abroger les 15 plans d'aménagement des anciennes communes.*

*Le présent rapport s'y réfère et en est la suite directe<sup>1</sup>.*

## **2. Rappel du contexte**

---

Via sa lettre du 5 février 2018, le chef du DDTE transmet aux Exécutifs de la Région Val-de-Ruz ses remarques en lien avec le dimensionnement de la zone à bâtir de la Région et soumet également son projet d'arrêté de sanction du PDR.

En substance, les principes de la stratégie d'urbanisation de la Région, privilégiant le maintien en zone à bâtir des terrains libres dans les villages du versant sud plutôt que dans les montagnes de Rochefort et Val-de-Ruz (zone de constructions basses et Chaumont) en raison de la coordination entre urbanisation et transports sont partagés. Néanmoins, il est demandé d'approfondir la réflexion dans le cadre de la révision générale des plans d'aménagement sur les critères du redimensionnement à l'horizon 2030 pour tenir compte des deux aspects suivants :

- égalité de traitement et coordination inter-régionale : le secteur de Chaumont ne pourra pas être traité de manière contradictoire selon qu'un terrain se trouve sur le territoire communal de Val-de-Ruz ou de Neuchâtel ;
- proportionnalité de la mesure : en cas de contestation, il sera très difficile de justifier la mesure de sortir de la zone à bâtir un terrain libre, équipé et situé au sein du tissu bâti, quand bien même il se situe dans les montagnes de la Région. En effet, certaines circonstances peuvent tout à fait justifier un traitement différencié par rapport aux principes généraux de la stratégie d'urbanisation. C'est le cas notamment pour le maintien de quelques surfaces au Pâquier et la réduction de quelques surfaces dans la couronne nord.

---

<sup>1</sup> <https://www.val-de-ruz.ch/fr/politique/conseil-general/rapports-et-proces-verbaux/2018/seance-du-30-avril-2018/>;  
chapitre 5, « L'instauration d'une zone réservée », pp. 23 - 25



Le chef du DDTE fait encore part de son appréciation différente au sujet du gel du secteur de La Jonchère qu'il n'estime pas idéal, l'opportunité de la « Direttissima »<sup>2</sup> n'ayant pas été démontrée ; les surfaces mériteraient d'être affinées de son point de vue pour un retour en zone agricole (0.5 ha au lieu de 1.2 ha). Le gel mis en avant par la Région sera toutefois comptabilisé à l'horizon 2030.

Enfin, pour pouvoir garantir la mise en œuvre du projet de territoire de la Région, le chef du DDTE demande impérativement la prise d'une mesure de zone réservée. Il attend que cette dernière s'applique sur chacune des trois Communes (Rochefort, Valangin et Val-de-Ruz) d'ici à la fin de l'année 2018. Les objectifs quantitatifs de réduction à l'horizon 2030 sont récapitulés au point 6 du présent rapport.

### **3. Description et but d'une zone réservée**

---

Il arrive que la simple annonce de la révision d'un plan d'aménagement éveille des intérêts privés qui ne coïncident pas forcément avec les intérêts d'une Commune. De fait, selon l'issue de la révision, des terrains pourront gagner ou perdre en valeur, être ouverts ou fermés à la construction, etc. Pour réduire les pressions sur l'élaboration du plan, les Communes disposent de deux instruments de droit public qui permettent de figer momentanément les projets : l'interdiction de bâtir et la zone réservée.

L'interdiction de bâtir découle des articles 100 et 101 de la LCAT. Elle est de la compétence du Conseil communal, qui peut interdire temporairement, sans obligation d'indemniser, toute construction, transformation ou réparation d'immeuble de nature à entraver ou à rendre plus onéreuse l'exécution du PAL. Dès sa signification écrite aux propriétaires concernés (ou sa publication dans la feuille officielle et les journaux locaux), l'interdiction entre en vigueur pour une période de deux ans. Par un travail de fond et de dialogue, il n'a pas été nécessaire jusqu'à présent de notifier de telles décisions aux propriétaires. Néanmoins, il devient de plus en plus difficile de contenir les volontés de certains propriétaires.

La zone réservée permet aux Communes, au moment de réviser le plan d'affectation, de délimiter des périmètres où « rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution d'un plan d'affectation » (article 57 LCAT). Cette disposition peut durer jusqu'à cinq ans, prolongeable avec l'accord du Conseil d'Etat.

#### **3.1. Dézonage et modification d'affectation**

---

Dans le cas de Val-de-Ruz, il ne s'agit pas de figer l'entier du territoire mais bien de sélectionner les secteurs délicats pour éviter qu'ils ne s'équipent et se construisent de manière contraire au PDR et, par ricochet, au PDC. Si l'on pense en premier lieu aux parcelles qui devraient retourner à la zone agricole, il y a également les secteurs qui devraient se densifier ou changer d'affectation ; pour cette dernière catégorie, il devient nécessaire de différer les constructions dans le but de mettre en place les conditions-cadres qui régiront ces secteurs.

---

<sup>2</sup> Plan directeur régional 1, Rapport et projet de territoire, chapitre 6 « Dimensionnement de la zone à bâtir », point 6.3 « Critères de réduction », pp. 70-71. Le gel des terrains à la Jonchère, plutôt qu'un déclassement, est lié à la conception potentielle d'une route de contournement entre Fontaines et Malvilliers, qui pourrait alors assurer à terme une desserte en transports publics du secteur.



### 3.2. Risques en cas de refus de la création d'une zone réservée

---

A notre connaissance, trois anciennes Communes ont pris des mesures de zone réservée : Les Geneveys-sur-Coffrane, Savagnier et Chézard-Saint-Martin.

Celle de Chézard-Saint-Martin a été prise au moment de la révision du plan d'aménagement ; il s'agissait principalement de ne pas entraver les options stratégiques des Autorités communales. Celles de Savagnier et des Geneveys-sur-Coffrane ont été mises en place principalement par le fait du surdimensionnement de leur zone à bâtir, qui devait être réduite dans la révision future de leur PAL respectif.

Au cas où ces deux Communes n'auraient pas pris l'option d'une zone réservée, le Canton, via le SAT, n'aurait plus eu la possibilité de se prononcer sur les demandes de permis de construire, ne sachant pas quelles options étaient privilégiées par les Autorités. Ainsi, les demandes de permis auraient été renvoyées de manière indistincte accompagnées d'un préavis négatif, avec l'impossibilité pour les Communes concernées de délivrer une quelconque sanction. Si la situation n'est pas allée jusque-là pour Savagnier, elle s'est avérée pour Les Geneveys-sur-Coffrane jusqu'à la prise des mesures adéquates.

Par analogie, si Val-de-Ruz ne détermine pas clairement les secteurs de son territoire qui font l'objet d'une zone réservée, ceci dans l'attente d'un dézonage ou d'une modification de la zone d'affectation, les dossiers de construction – particulièrement dans les villages estimés sensibles par le Canton et par ailleurs définis dans le PDR – pourraient faire l'objet d'une fin de non-recevoir par le service cantonal compétent, bloquant ainsi l'ensemble du développement d'un village, si ce n'est le développement de l'ensemble du territoire communal et multipliant par là même la possibilité des recours en justice des particuliers à l'encontre de la Commune.

## 4. Détermination d'une zone réservée

---

Lorsque l'on crée une zone réservée, il convient d'appliquer des critères techniques de sélection extrêmement précis afin de rester équitable et proportionnel vis-à-vis des propriétaires touchés par cette mesure. Si ces critères ne sont pas définis, c'est l'ensemble de la zone urbanisée du territoire communal qui devrait passer indistinctement en zone réservée ; il n'est alors plus possible de délivrer le moindre permis de construire pour de nouvelles constructions. Le Conseil communal a parfaitement conscience qu'une telle situation n'est pas viable politiquement, économiquement et humainement, raison pour laquelle la zone réservée de Val-de-Ruz a été déterminée selon des critères très précis.

Tout d'abord, les terrains faisant l'objet de permis de construire accordés ou de projets avancés sont exclus de la zone réservée. Les terrains inclus dans la zone réservée présentent les caractéristiques suivantes :

- ils sont non construits ou il reste un important potentiel à bâtir ;
- ils sont situés à la limite de la zone d'urbanisation en vigueur.



Afin d'affiner le résultat, d'autres critères non cumulatifs ont été pris en compte :

- contraintes environnementales (protection des eaux, limite de construction à la forêt) ;
- risques liés aux accidents majeurs (présence d'un oléoduc) ;
- difficultés d'équiper certains terrains ;
- éloignement de tout commerce ou service ;
- affectation non cohérente avec un projet cantonal (par exemple le RER).

L'application de l'ensemble des critères précités met en exergue une surface d'environ 12 ha, ce qui laisse un potentiel constructible supérieur à 50 ha permettant la poursuite du développement de la Commune. La situation des parcelles est en cohérence avec le PDR. Comme relevé au point 3.1, cette surface comprend non seulement le potentiel à dézoner afin de répondre aux prescriptions de la LAT – qui sera clairement identifié à la fin des travaux d'élaboration du PAL de Val-de-Ruz – mais également certaines parcelles dont l'affectation pourrait être revue (cohérence par rapport au PDC, passage d'une zone d'habitation à une zone d'activités économique, ou encore densification). La liste des parcelles concernées est indiquée dans le rapport 47 OAT, annexé au présent document.

## **5. Zone réservée cantonale**

---

La zone de constructions basses (ZCB) a été promulguée en 1966 par le Décret concernant la protection des sites naturels du canton. Cette zone constructible de compétence cantonale est principalement dévolue aux résidences secondaires, aux logements de vacances, à l'activité touristique et aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

Lors du développement des PDR, les Communes ont mis en exergue la situation de ces zones sises en montagne, peu ou pas équipées, loin des commerces et des services et non desservies par les transports publics.

De son côté, le Canton a intégré dans le PDC des fiches de coordination en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir. La fiche de coordination U\_11 « Poursuivre une politique d'urbanisation durable » priorise le développement de l'urbanisation au sein de l'agglomération et a pour objectif un développement mesuré et maîtrisé de l'urbanisation dans le reste du canton. La priorité est donnée aux zones centrales (centres de localités) et aux secteurs stratégiques de l'agglomération (pôles), à savoir dans le tissu déjà largement bâti et/ou sur les terrains libres bien localisés et desservis par les transports publics. Par ailleurs, la fiche S\_29 « Gérer les résidences secondaires et la ZCB » a pour objectif d'assurer un développement équilibré des résidences principales et secondaires.

Au vu de ce qui précède, l'Etat a mis en place une zone réservée sur l'ensemble des ZCB du Canton. Elle représente une surface de 36.86 ha et est en vigueur depuis le 6 novembre 2017, pour une durée de cinq ans.



Sur le territoire de Val-de-Ruz, la zone réservée cantonale sur les ZCB représente une surface de 13.45 ha. Sans être plus précis, le chef du DDTE, dans sa lettre du 5 février 2018, estime que cette mesure doit permettre d'alléger d'environ six ha les surfaces d'habitations à réduire dans la commune de Val-de-Ruz. Toutefois, il convient d'être prudent avec cette estimation en l'absence de chiffres officialisés. En effet, l'étude du DDTE n'est pas encore terminée et la surface effective du dézonage dans les ZCB pourrait être revue à la baisse.

## **6. Rappel du quantitatif à traiter au sein de la Région**

---

La Région a reçu comme mission de la part du Canton de supprimer 17 ha de zone d'habitations (sont concernées les zones de faibles, moyenne et haute densité, les zones d'ancienne localité ainsi que les zones mixtes). La répartition au sein de la Région a été établie lors de l'élaboration du PDR, d'entente entre les Autorités communales exécutives concernées. Le tableau ci-après récapitule les objectifs en matière de suppression de zones d'habitations, commune par commune :

	Val-de-Ruz	Valangin	Rochefort	Total
<b>Zones de construction basse</b>	6 ha	0 ha	3 ha	9 ha
<b>Zone d'urbanisation</b>	4.5 ha	0.5 ha	3 ha	8 ha
<b>Total</b>	10.5 ha	0.5 ha	6 ha	<b>17 ha</b>

Tableau 1 : Traitement des 17 hectares à supprimer des zones d'habitations par la Région du Val-de-Ruz

## **7. Préavis de synthèse du SAT**

---

Le préavis de synthèse est daté du 30 août 2018. Le SAT préavise favorablement la création d'une zone réservée sur le territoire de la Commune de Val-de-Ruz sous réserve de la prise en compte de quelques remarques de détail à intégrer dans le rapport 47 OAT.

## **8. Séance d'information publique**

---

Comme l'exige la procédure, une séance d'information publique sur le thème de la création d'une zone réservée a eu lieu le 20 septembre dernier à la salle de spectacle de Dombresson. Les citoyens ont été informés de la tenue de cette séance par une annonce parue dans le journal Val-de-Ruz info du 13 septembre 2018, par avis affichés aux piliers publics des sites de Cernier et des Geneveys-sur-Coffrane ainsi que par une annonce visible sur le site internet de la Commune.

Quant aux propriétaires directement touchés par la mesure de zone réservée, ils ont été en surplus avisés par un courrier nominatif envoyé durant la semaine du 3 au 7 septembre 2018.

Le procès-verbal de cette séance est annexé au rapport 47 OAT, dont il fait partie intégrante et qui est joint au présent document.



## 9. Conclusion

---

Prononcer une zone réservée n'est pas une décision à prendre à la légère. Elle est intrusive et empêche toute demande de permis de construire portant sur les parcelles concernées par la mesure. Toutefois, elle est nécessaire en ce sens qu'elle permet de différer la pression immobilière dans des secteurs de la Commune jugés délicats dans la perspective de l'établissement d'un PAL conforme aux prescriptions de la nouvelle LAT. Elle répond aux exigences du Canton qui doit veiller, vis-à-vis de la Confédération, à ce que soient supprimés quelques 60 ha de zones d'habitations, dans le but également de préserver les bonnes terres agricoles.

Le Conseil communal est persuadé que la zone réservée proposée aujourd'hui représente la solution la plus pragmatique, la plus solide et la moins dommageable pour notre Commune. Si nous ne prenons pas les devants, le risque est grand de se voir imposer une zone réservée totale par l'Autorité cantonale ou un refus systématique à toute demande de construction.

Rappelons également que les surfaces des zones d'habitations mixtes et centrales de la Région (avec Rochefort et Valangin) libres de constructions représente actuellement un total de 92 ha, qu'il convient de diminuer de 17 ha ; le futur potentiel constructible reste donc élevé pour la Région puisqu'il se montera ainsi à 75 ha<sup>3</sup>.

La Commission du développement territorial et durable a été consultée par rapport à la création de la zone réservée ; deux séances ont été consacrées à ce thème. Il en résulte un préavis favorable sur la proposition qui est soumise aujourd'hui au Conseil général.

Pour les raisons qui précèdent, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et d'adopter le projet d'arrêté qui l'accompagne.

Veillez croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 19 septembre 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
Le président                      Le chancelier  
C. Cuanillon                      P. Godat

## 10. Annexes

---

- Lettre du 05.02.2018 du chef du DDTE ;
- Lettre du 03.05.2018 du chef du DDTE ;
- Rapport 47 OAT.

---

<sup>3</sup> Plan directeur régional 1, Rapport et projet de territoire, chapitre 6 « Dimensionnement de la zone à bâtir », p. 75, plan intitulé « Redimensionnement des zones d'habitation, mixtes et centrales ».



## 11. Projet d'arrêté

---



Commune de  
**Val-de-Ruz**

### Arrêté du Conseil général

#### relatif à la création d'une zone réservée sur le territoire communal de Val-de-Ruz

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,

vu le rapport du Conseil communal du 19 septembre 2018 ;

vu les articles 57, 89 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 ;

vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du xxxxxxxx ;

sur la proposition du Conseil communal,

#### arrête :

##### Adoption

##### Article premier :

Le plan de la zone réservée, signé par le Conseil communal le ....., échelle 1 : ....., daté du ....., est adopté.

##### Conditions

##### Art. 2 :

<sup>1</sup> Une zone réservée est créée sur le territoire communal sur les secteurs indiqués sur le plan de la zone réservée.

<sup>2</sup> Dans la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'affectation.

<sup>3</sup> La durée de cette zone ne peut excéder cinq ans à compter de son entrée en vigueur, sous réserve d'une prolongation de son statut en raison de circonstances particulières qui peut être accordée par le Conseil d'Etat.

##### Dispositions finales

##### Art. 3 :

Le présent arrêté, préavisé par le chef du Département du développement territorial et de l'environnement le ....., est soumis au référendum facultatif. Il devient obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle.

Val-de-Ruz, le 5 novembre 2018

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
C. Senn

La secrétaire  
C. Douard

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT**LE CONSEILLER D'ÉTAT  
CHEF DU DÉPARTEMENTConseil communaux de  
Rochefort, Valangin et  
Val-de-Ruz

Neuchâtel, le 5 février 2018

**Plan directeur régional de la région Val-de-Ruz**Madame la présidente, Messieurs les présidents,  
Mesdames les conseillères communales, Messieurs les conseillers communaux,

Votre courrier du 29 septembre 2017 relatif à l'objet susmentionné nous est bien parvenu et nous vous remercions de votre collaboration. Nous avons pris acte de votre prise de position et souhaitons y apporter quelques éléments de réponse.

**Projet de territoire et dimensionnement de la zone à bâtir**

Concernant votre projet de territoire, nous partageons de manière générale les principes de votre stratégie d'urbanisation, privilégiant le maintien en zone à bâtir des terrains libres dans les villages du versant Sud (La Côtière et Savagnier), plutôt que dans les montagnes de Rochefort et Val-de-Ruz (zone de constructions basses et Chaumont) en raison de la coordination entre urbanisation et transports publics.

Néanmoins, il s'agira tout de même d'approfondir votre réflexion dans le cadre de la révision générale des plans d'aménagement sur les critères du redimensionnement à l'horizon 2030 pour tenir compte des deux aspects suivants :

- égalité de traitement et coordination inter-régionale : le secteur de Chaumont ne pourra pas être traité de manière contradictoire selon qu'un terrain se trouve sur le territoire communal de Val-de-Ruz ou de Neuchâtel ;
- proportionnalité de la mesure : en cas de contestation (à prévoir), il sera très difficile de justifier la mesure de sortie de la zone à bâtir un terrain libre, équipé et situé au sein du tissu bâti, quand bien même il se situe dans les montagnes de la région. En effet, certaines circonstances peuvent tout à fait justifier un traitement différencié par rapport aux principes généraux de la stratégie d'urbanisation. C'est le cas notamment pour le maintien de quelques surfaces au Pâquier et la réduction de quelques surfaces dans la couronne Nord.

De surcroît, nous relevons que le projet de redimensionnement de la zone cantonale de constructions basses (ZCB) en cours permet d'envisager finalement la réduction d'une surface de 6 hectares sur la commune de Val-de-Ruz. Ainsi et selon la répartition des surfaces par secteur prévue dans votre plan directeur régional, seul un solde de 0.8 hectare serait à réduire dans le secteur de Chaumont (tableau 1, page 72, et carte de la répartition par secteur, page 75, du rapport 47OAT).

Concernant maintenant la Jonchère, la région maintient sa volonté de geler les terrains libres dans l'éventualité où la « Direttissima » se ferait. Nous avons fait part de notre avis dans le cadre du préavis de synthèse : la mesure de gel n'est pas idéale dans ce secteur, l'opportunité de la « Direttissima » n'ayant pas été démontrée. Et les surfaces mériteraient d'être affinées en vue d'un retour en zone agricole à l'horizon 2030 (estimation 0.5 ha au lieu de 1.2 ha). Néanmoins, il appartient ici à la région de prendre la décision finale, c'est pourquoi nous acceptons de comptabiliser le gel de ces terrains à l'horizon 2030.

Les points évoqués ci-dessus n'étant pas de nature à remettre en question votre projet de territoire, ni le quota régional de zone à bâtir, l'arrêté du Conseil d'État validera l'attribution de la zone à bâtir par commune tel que votre plan directeur régional le prévoit.

Afin de pouvoir garantir la mise en œuvre de votre projet de territoire, il est impératif que vos communes respectives prennent une mesure de zone réservée. Il est attendu que cette dernière s'applique d'ici la fin de l'année 2018 et porte au total sur une surface minimale de 10.2 hectares<sup>1</sup>. À cette fin, la mesure sera à présenter devant vos législatifs respectifs dans le même délai. Compte tenu du calendrier qui précède, nous vous invitons à déposer d'ici fin juin un dossier ad-hoc au service de l'aménagement du territoire pour examen.

Enfin et afin de maintenir une marge de manœuvre, nous rappelons que le plan directeur cantonal (PDC) prévoit que les communes peuvent procéder, dans le cadre de la révision de leur plan d'aménagement et à l'intérieur de leur territoire respectif, à des rocades de la zone à bâtir dans le respect des critères du PDC (cf. fiche U\_11).

#### **Zones d'activités économiques**

Concernant le pôle de développement économique régional du Chillou, nous vous informons que la Confédération ne s'est pas prononcée sur le projet dans son rapport d'examen préalable (du 31 janvier 2018) mais a formulé une réserve d'usage pour la suite du processus.

Dans le cadre de la révision du PAL, chaque commune procèdera à une réflexion sur le management des zones d'activités (fiches E\_11 et E\_12 du PDC et Guide du PAL), afin de garantir la mobilisation et la bonne utilisation des zones d'activités.

#### **Suite du processus**

La suite du processus de validation des plans directeurs régionaux est prévue comme suit. Le projet d'arrêté du Conseil d'État vous est transmis pour analyse et prise de position. Dans la mesure où il susciterait des réactions de votre part et qu'une séance serait nécessaire pour le finaliser, nous vous remercions de nous tenir informés d'ici au 20 février prochain. Nous vous ferons ensuite des propositions de dates pour une rencontre courant mars. À cet effet, les points à discuter ainsi que les participants à la séance seront portés à notre connaissance. Si le projet d'arrêté vous convient, un courrier de votre part est également attendu.

Pour des raisons de coordination des instruments, les différents arrêtés relatifs aux plans directeurs régionaux seront soumis au Conseil d'État pour adoption simultanément au plan directeur cantonal. Il est prévu que ces validations politiques aient lieu fin avril-début mai 2018.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente de vos nouvelles, nous vous adressons, Madame la présidente, Messieurs les présidents, Mesdames les conseillères communales, Messieurs les conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Le conseiller d'État  
Chef du Département du développement territorial et  
de l'environnement



Laurent Favre

#### **Distribution**

Conseil communal, Place du Collège 4, 2019 Rochefort  
Conseil communal, Collège, 2042 Valangin  
Conseil communal de Val-de-Ruz, Case postale 134, 2053 Cernier

#### **Annexes**

Projet d'arrêté du Conseil d'État  
Plan

<sup>1</sup> Sur les 17 hectares à réduire par la région à l'horizon 2030, 6.8 hectares pré-identifiés dans le PDR se situent en ZCB et font déjà l'objet d'une zone réservée cantonale.

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT**LE CONSEILLER D'ÉTAT  
CHEF DU DÉPARTEMENTAssociation des communes  
neuchâteloises  
Conférences des directeurs communaux  
Aménagement du territoire  
c/o RUN  
Av. Léopold-Robert 36  
2300 La Chaux-de-Fonds

Neuchâtel, le 3 mai 2018

**Révision des plans d'aménagement locaux (PAL) – Guide du PAL**Messieurs les présidents,  
Mesdames, Messieurs,

Par le présent courrier, nous nous référons à votre envoi du 9 mars 2018 par lequel vous nous avez fait part de votre prise de position sur le Guide du PAL. Nous vous remercions de vous être exprimés et d'avoir porté à notre connaissance vos préoccupations concernant ce document. Par ailleurs, nous avons pris note des arguments exprimés lors de notre rencontre du 28 mars 2018, avec le soussigné en séance de CDC-AT.

En sus, nous avons également reçu une prise de position de la ville de Neuchâtel et de la COMUL. Le présent courrier vaut également réponse à ces deux courriers

**Actualisation du Guide du PAL de 2007**

La version du guide sur laquelle vous vous êtes prononcés a été mise à disposition de l'ensemble des communes et des bureaux d'aménagement actifs sur le territoire du canton en date du 6 décembre 2017. Il a fait l'objet d'une brève présentation par l'aménagiste cantonal, avant publication, lors d'une de vos séances. Le Guide du PAL a également été discuté dans le cadre d'une rencontre organisée par le SAT avec les bureaux d'aménagement et les techniciens communaux.

Le Guide du PAL n'est pas entièrement nouveau à Neuchâtel. En 2007 déjà le canton s'était doté de cet instrument afin d'indiquer aux communes comment il entendait les accompagner dans le cadre de la révision de leur plan d'aménagement local (PAL). Le document remis a été actualisé en tenant compte de la nouvelle LAT, de la révision du plan directeur cantonal (PDC) ainsi que de l'établissement des plans directeurs régionaux (PDR). Il tient également compte de la nécessité d'adapter les PAL à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) ainsi que de l'établissement du cadastre des restrictions publics à la propriété foncière (Cadastre RDPPF). Il contient en outre un règlement-type. Le canton a adhéré à l'AIHC en 2012 et s'est positionné en tant que canton pilote du Cadastre RDPPF.

Concernant le coût des études de révision, il n'est pas envisageable de fournir un montant pertinent par commune, tant il peut varier selon la taille, le nombre d'habitants, les enjeux et les problématiques à traiter. En outre, la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) a abrogé ses recommandations d'honoraires au 1<sup>er</sup> juillet 2017. Pour rappel, c'est un des buts de la pré-étude que de définir le programme de révision et par conséquent d'en estimer le coût. Le SAT reste néanmoins à disposition pour en discuter commune par commune, par exemple, lors des réunions de 1<sup>er</sup> contact.

### **Planifications existantes**

Vu l'importance des travaux effectués ces dernières années, notamment par les communes, dans le cadre des PDR, à travers les Accords de positionnement stratégiques et le projet d'agglomération, ainsi que les études de base et études de planification menées par le canton (paysage, rives du lac, mobilité cyclable, vignes, espace cours d'eau), nous sommes d'avis que nous disposons de suffisamment de réflexions pour débiter le processus de révision des PAL. Il convient de se montrer soucieux des deniers publics et de valoriser au mieux les études et visions déjà existantes.

Le guide offre toutefois l'espace nécessaire pour permettre aux communes qui le souhaitent d'organiser une réflexion plus large ou s'assurer que les enjeux identifiés et les objectifs arrêtés soient suffisamment partagés. Il convient néanmoins de conserver à l'esprit que l'autonomie communale s'exerce dans le cadre fixé par les lois, qu'elles soient cantonales ou fédérales et dans les règles prescrites par le PDC et déclinées dans les PDR. Enfin, la validation politique du projet de PAL aura lieu lors de la signature du dossier par le Chef du Département, en application de l'article 91 LCAT.

### **Accompagnement de la révision par le SAT selon le Guide du PAL**

Nous signalons également que les ressources de l'Etat étant limitées, il n'est pas envisageable d'offrir un accompagnement plus complet que celui proposé dans le Guide du PAL. Les préavis du service de l'aménagement du territoire seront établis, de manière succincte suite à la pré-étude dans le cadre de la demande de subvention, puis de manière exhaustive avec le projet de PAL comme défini par l'article 91 LCAT.

### **Stabilité du droit et adaptation des plans**

Par le biais d'un PAL, la commune dit non seulement comment elle entend prendre en main son développement, mais offre également une garantie quant au devenir des biens-fonds, ceci tant pour les propriétaires qui souhaitent construire que pour les voisins de ces derniers. S'il est compréhensible que les autorités politiques souhaitent conserver une marge de manœuvre, il est également important que la stabilité du droit, nécessaire à tout investissement, soit garantie. La marge est notamment réglée par l'article 15 LAT qui indique que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes et l'article 21 LAT qui stipule que lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. L'opportunité d'une adaptation du PAL pourra plus facilement être admise si elle s'inscrit dans les réflexions directrices (cantonale et régionale) et les projets de territoires des communes.

### **Etudes sectorielles**

Les études sectorielles attendues qui découlent du projet de PAL et des contraintes propres à chaque commune sont de nature d'une part à vérifier la faisabilité technique et juridique, notamment celle de la densification proposée, et d'autre part à étayer la pesée des intérêts. Les mesures d'aménagement sont autant d'atteintes portées à la propriété dont il conviendra de justifier l'intérêt public et la proportionnalité. Les études sectorielles peuvent y contribuer.

De plus, nous rappelons que le PAL n'a pas pour vocation de résoudre tous les problèmes territoriaux. Nous recommandons vivement d'effectuer en priorité les études qui ont un impact territorial et qui trouveront une concrétisation dans le PAL et de différer les autres.

### **Collaboration intercommunale**

S'agissant de la collaboration intercommunale, nous la recommandons toutes les fois où le périmètre de réflexion dépasse le territoire d'une commune ou que des ressources peuvent être mises en commun. Cependant déterminer si des thématiques doivent être traitées en commun, ainsi que définir lesquelles et par qui, relève de la compétence des communes. Nous mentionnons néanmoins que la planification médico-sociale a fait l'objet d'une réflexion complémentaire et qu'un processus visant à attribuer un quota de logements avec encadrement aux communes a été initié par l'office du logement. Il devrait se terminer par l'établissement d'un arrêté du Conseil d'Etat. Par ailleurs, la justification de surfaces complémentaires dédiées aux activités économiques se fera en application de l'art. 30a al. 2 OAT à travers un management des zones d'activités qu'il conviendra de conduire au plan régional.

### Calendrier

Les dispositions transitoires de la modification de la LCAT du 1<sup>er</sup> janvier 2017 prévoient 5 ans pour adapter les PAL au nouveau droit. Compte tenu du temps déjà écoulé depuis l'entrée en vigueur de cette disposition, il est opportun de décaler ce délai à fin 2023 et de modifier la LCAT en conséquence. A cette date, il est attendu que les dossiers de révision de PAL aient été adoptés par le législatif communal.

Dans l'immédiat, et afin de pouvoir garantir la mise en œuvre des projets de territoire régionaux, une mesure provisionnelle de type zone réservée doit être prise **d'ici fin 2018** sur les secteurs potentiellement touchés par un déclassement en zone non constructible ou par une mesure de gel, voire sur ceux qui devaient changer d'affectation dans la zone à bâtir (par exemple d'une zone industrielle en zone mixte). Il convient de faire en sorte que le législatif adopte le PAL avant la fin de la validité de la mesure provisionnelle.

### Diffusion du Guide du PAL - Information

Le Guide du PAL, document d'orientation, a été adapté depuis sa mise en circulation en décembre 2017. Il est mis en ligne dès ce jour ([www.ne.ch/sat](http://www.ne.ch/sat)). Il en est de même pour une nouvelle rubrique du géoshop qui a été spécialement mise en place pour la commande des géodonnées par les communes et leurs mandataires en vue de la révision des PAL (<https://sitn.ne.ch/geoshop/>).

Enfin, le Guide du PAL fera l'objet d'une présentation à l'attention des conseillers communaux, des services techniques communaux et des bureaux d'aménagistes, **le 27 juin 2018 de 16h à 19h dans la salle du Grand Conseil**. Une invitation sera adressée aux intéressés prochainement.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et en vous remerciant pour votre collaboration, nous vous prions d'agréer, Messieurs les présidents, Mesdames, Messieurs, nos salutations les meilleures.

Le conseiller d'État  
Chef du Département du développement territorial et  
de l'environnement



Laurent Favre

**Liste de distribution** : Conseils communaux du canton

**Copie** : SAT



# Création d'une zone réservée

Rapport 470AT



Qns pac » Lcsaf Árcj Rns pggk c

**AMENAGEMENT, URBANISME,  
ENVIRONNEMENT**

**urbaplan**

Norbert Jouval, Audrey Girardet  
rue du Seyon 10  
cp3211 – 2001 neuchâtel  
tél. +41 32 729 89 89  
[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)  
certifié iso 9001:2015

# Sommaire

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>2. BASE LEGALE ET CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES</b>	<b>6</b>
2.1 Base légale	6
2.2 Conformité aux planifications supérieures	7
2.3 Procédure	7
2.4 Composition	8
2.5 Calendrier	8
<b>3. JUSTIFICATION</b>	<b>10</b>
3.1 Critères	10
3.2 Biens-fonds inclus dans le zone réservée	13
3.3 Terrains partiellement bâtis	15
<b>4. AUTRES ZONES RESERVEES</b>	<b>16</b>
<b>5. CONCLUSION</b>	<b>17</b>
<b>6. ANNEXES</b>	<b>19</b>

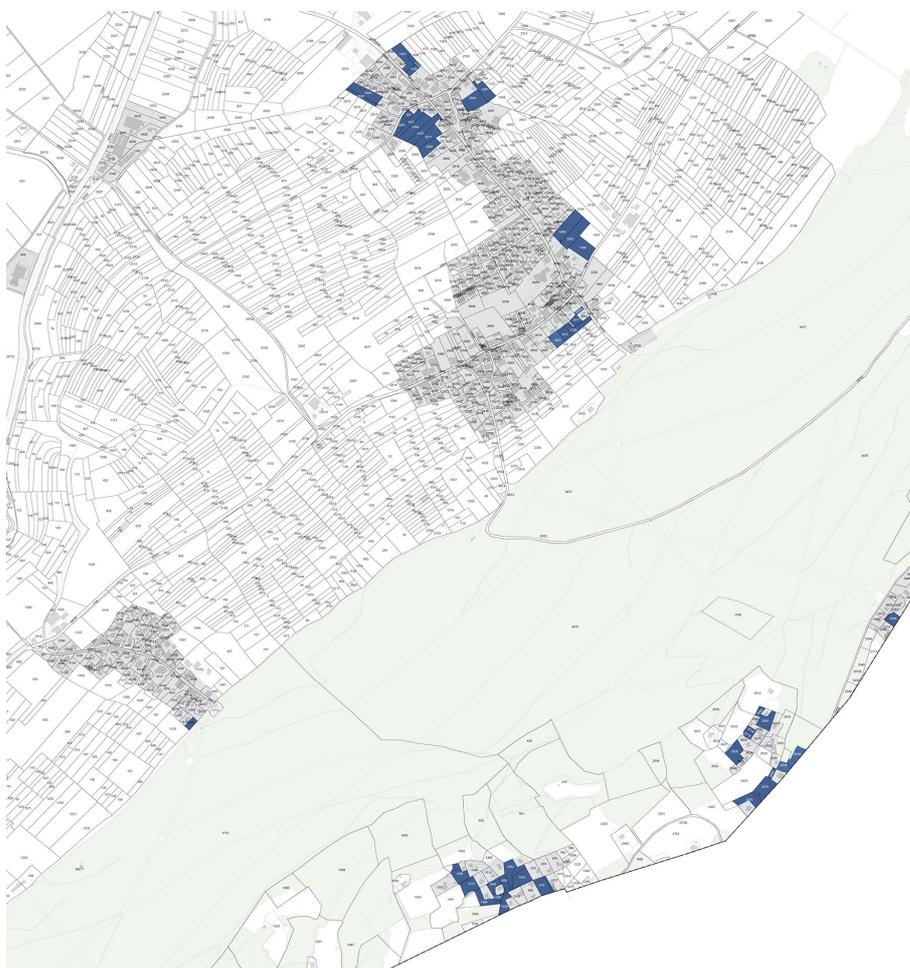


# 1. Introduction

Le présent document constitue le rapport d'aménagement accompagnant la création d'une zone réservée sur le territoire communal de Val-de-Ruz. L'établissement de cette zone s'impose dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir du canton. La Commune de Val-de-Ruz doit en effet réduire sa zone à bâtir de 10.5 ha, conformément à ce qui a été arrêté dans le Plan directeur régional (PDR) du Val-de-Ruz de 2016.

Le but de cette zone réservée, qui est une zone qui se superpose aux zones légalisées par le Plan d'aménagement local (ci-après PAL) en vigueur, est d'éviter toute nouvelle construction qui pourrait être contraire au prochain plan d'aménagement local dont l'établissement devrait démarrer en 2018/2019. Ainsi, la zone réservée proposée ne correspond pas stricto sensu aux terrains qui seront, à termes, sortis de la zone à bâtir. Des analyses complémentaires sont encore nécessaires pour un certain nombre de terrains dont la Commune souhaite évaluer dans quelle mesure ils peuvent être conservés ou non dans la zone à bâtir. Les numéros de biens-fonds sont indiqués pour chacun des secteurs.

**Fig. 1 :** Extrait d'un plan de la zone réservée (Savagnier, Chaumont)



## 2. Base légale et conformité aux planifications supérieures

### 2.1 Base légale

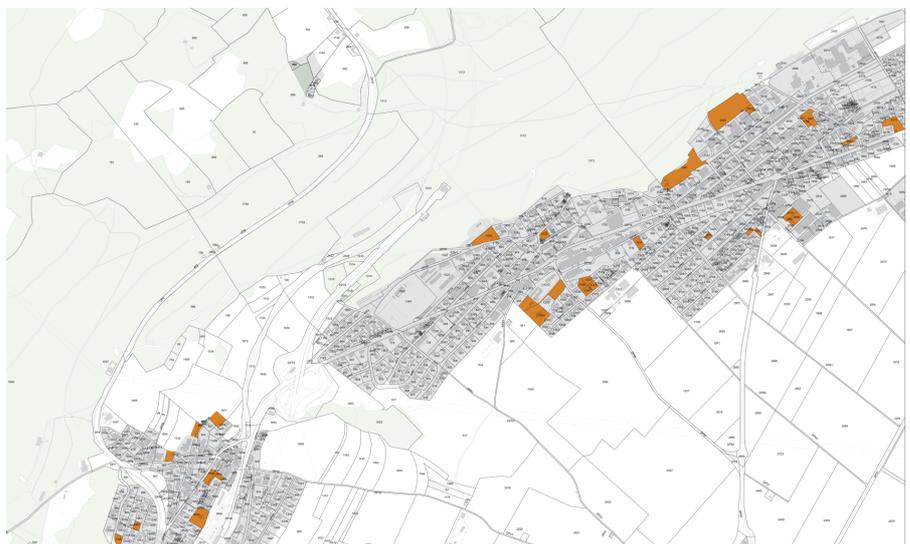
Conformément à l'article 27 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), à l'intérieur des zones réservées, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation. Leur durée est fixée à cinq ans, renouvelable selon les dispositions cantonales. Dans le Canton de Neuchâtel, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) reprend, à l'article 57, les principes de la LAT en ajoutant la notion de coût : « rien ne peut être entrepris qui pourrait entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation ». Le Canton fixe sa durée à cinq ans, renouvelable une fois, après accord du Conseil d'Etat.

Selon la jurisprudence, la zone réservée doit respecter les conditions de la base légale, de l'intérêt public et de la proportionnalité.

Dans le cas de la zone réservée de Val-de-Ruz, la base légale est respectée en tout point selon les principes définis ci-avant. L'intérêt public est lié à la nécessité de redimensionner la zone à bâtir au niveau cantonal et en particulier au Val-de-Ruz où le plan directeur régional (PDR) a identifié que la commune de Val-de-Ruz devait réduire sa zone à bâtir de 10.5 ha. La zone réservée permet à la Commune de se laisser le temps de concrétiser ce redimensionnement dans la révision de son plan d'aménagement local (PAL). La zone réservée proposée représente environ 12.9 ha, à laquelle s'ajoute les 6 ha ayant un potentiel à bâtir et déjà soumis à la zone réservée cantonale relative aux zones de constructions basses (zone d'affectation cantonale), ainsi qu'environ 2.5 ha de terrains à bâtir soumis à la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane. La surface totale des terrains ayant un potentiel constructible et mis en zone réservée est ainsi portée à environ 21.4 ha. Considérant le besoin de réduction de la zone à bâtir à l'horizon 2030 de 10.5 ha, la zone réservée est proportionnée et laisse une marge de manœuvre nécessaire pour assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir. Elle correspond à l'application de critères objectifs et de manière systématique à tout le territoire communal (cf. Chapitre 3.1)

Parallèlement, selon les plans cantonaux identifiant les zones à bâtir non construites (état au 1.11.2017), le potentiel à bâtir qui n'est pas soumis à la zone réservée est d'environ 50 ha.

**Fig. 2 :** Exemple de localisation des zones à bâtir non construites, état au 1.11.2017 et non concernées par une zone réservée



## 2.2 Conformité aux planifications supérieures

### Plan directeur cantonal (PDC)

La création de la zone réservée s'inscrit dans les lignes directrices du développement cantonal en répondant aux fiches de coordination du PDC en vigueur et notamment à la fiche U11 "Poursuivre une politique d'urbanisation durable" puisque la zone réservée vise à mettre en place les conditions nécessaires au redimensionnement de la zone à bâtir.

### Plan directeur régional du Val-de-Ruz (PDR VDR)

Le PDR du Val de Ruz de 2016, a été validé par arrêté du Conseil d'Etat du 2 mai 2018. La zone réservée constitue un outil nécessaire à la concrétisation du PDR dans les plans d'aménagements communaux.

## 2.3 Procédure

La création d'une zone réservée suit la procédure des plans d'affectation décrite aux articles 89 et suivants LCAT : signature par le Conseil Communal, préavis du chef du Département du développement territorial et durable (DDTE), adoption par le Conseil Général, délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours), mise à l'enquête publique et approbation et sanction par le Conseil d'Etat.

Comme pour les plans d'affectation, la zone réservée a un effet anticipé négatif, c'est-à-dire qu'elle déploie les effets prévus à l'article 92, al 2 LCAT<sup>1</sup>, dès l'adoption par le Conseil général de l'arrêté créant la zone réservée.

Conformément à l'art. 4 LAT, une information publique est organisée par l'autorité communale pour informer la population sur les objectifs visés et le déroulement de la procédure. Elle a lieu avant la signature du chef du DDTE.

## 2.4 Composition

Le dossier de la zone de réservée de Val-de-Ruz est composé des documents suivants :

> trois plans :

- 1 plan de la zone réservée des localités de Fenin-Vilars-Saules, d'Engollon et de Savagnier ;
- 1 plan de la zone réservée des localités de Boudevilliers, des Hauts-Geneveys et des Fontaines ;
- 1 plan de la zone réservée des localités de Chézard-Saint-Martin, de Dombresson, de Villiers et du Pâquier ;

> un arrêté ;

> un rapport sur l'aménagement.

## 2.5 Calendrier

Le calendrier ci-après synthétise les phases principales de la procédure d'approbation, il est optimisé de manière à ce que la séance d'adoption de la zone réservée puisse avoir lieu avant la fin de l'année (séance du 6 novembre) Il ne tient toutefois pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées contre le dossier, durant la mise à l'enquête publique.

---

<sup>1</sup> Art. 92 al 2 : « L'arrêté d'adoption a pour effet d'interdire toute modification des lieux touchés jusqu'à ce que le plan ait fait l'objet d'une décision définitive. »

**Tab. 1 :** Calendrier prévisionnel

Phases / prestations	Délai
Etablissement du dossier	mai - juin
Dépôt du dossier à la Commune puis envoi au SAT	fin juin
Circulation du dossier dans les services cantonaux	juillet - août
Réception du préavis de synthèse du SAT	déb. sept.
Information à la population	20 septembre
Adaptation du dossier, coordination avec le SAT, finalisation et envoi au conseil communal	septembre
Signature par le Conseil communal	déb. oct.
Envoi au SAT et signature par le Chef du Département	octobre
Séance du Conseil général	6 novembre
Délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours)	novembre
Enquête publique (30 jours)	déc. – janv.
Approbation et sanction du Conseil d'Etat	février 2019

## 3. Justification

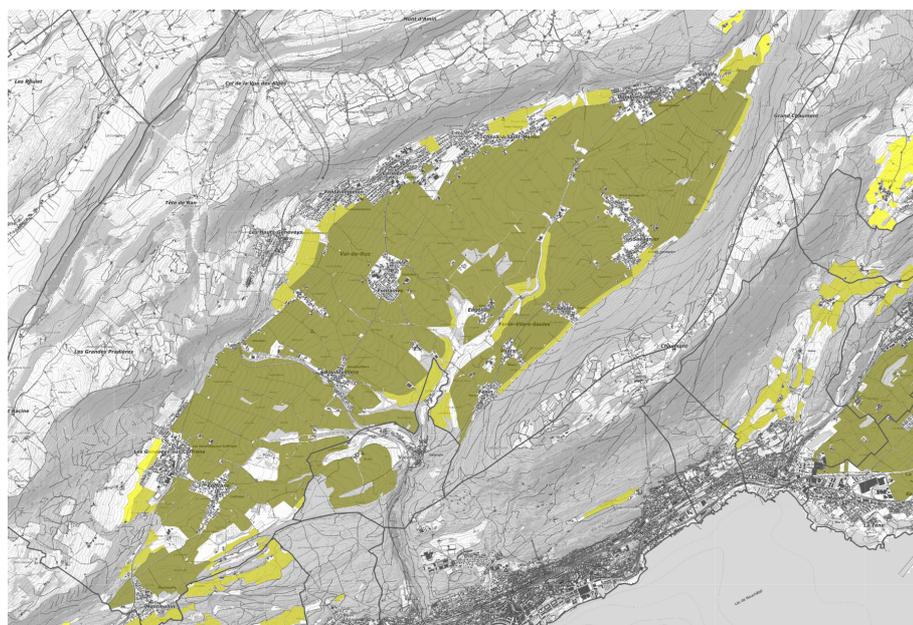
Comme évoqué précédemment, l'établissement d'une zone réservée est un moyen pour la Commune de Val-de-Ruz de se laisser le temps de mettre en place son prochain plan d'aménagement notamment au regard des enjeux de redimensionnement de la zone à bâtir et des changements d'affectation à opérer.

Les terrains faisant l'objet de cette zone réservée répondent à différents critères détaillés au chapitre 3.1. Le chapitre 3.2 fait la liste des biens-fonds concernés.

### 3.1 Critères

Les terrains inclus dans la zone réservée sont tous des terrains non construits ou dont il reste un nombre important de droits à bâtir non utilisés. Hormis à Chaumont, ils sont tous situés à la limite de la zone d'urbanisation en vigueur et, dans ce sens, susceptibles d'augmenter les surfaces d'assolement (SDA) en cas de remise en zone agricole, puisque les zones urbanisées du Val-de-Ruz sont quasiment toutes entourées de surfaces agricoles de qualité (qualité 1 et 2) tel que l'illustre la figure suivante. Ainsi, les terrains de La Jonchère, Savagnier sont susceptibles de pérenniser des surfaces d'assolement de qualité 1 (SDA1) et dans une moindre mesure, Chézard-Saint-Martin avec des SDA de qualité 2.

Fig. 3 : Extrait du plan des SDA de Val-de-Ruz (source : SITN)



Les terrains inclus dans la zone réservée sont ceux ayant des contraintes environnementales (protection des eaux, limite de construction à la forêt), des distances de sécurité pour les installations de transport par conduites (présence d'un gazoduc), des difficultés connues pour être équipés, des terrains situés à plus d'un kilomètre de

tout commerce ou service ou dont l'affectation n'est pas cohérente avec un projet cantonal (RER). L'ensemble de ces critères est décrit ci-après. Le critère des dangers naturels n'est pas retenu car les terrains ayant des potentiels à bâtir à Val-de-Ruz sont uniquement concernés par des zones de danger moyen d'inondation (Savagnier notamment) qui ne rendent pas inconstructibles les terrains concernés. Des solutions techniques sont possibles.

A noter que les terrains faisant l'objet de demande de permis de construire ou de projets avancés avant l'établissement du plan directeur régional, dont faisabilité technique est démontrée (avant-projet de plan de quartier, étude de développement définissant les principes d'accès et d'équipement, etc.), sont exclus de la zone réservée.

Il s'agit notamment des terrains suivants : (cf. Chapitre 3.1.2):

- > verger Gaberel et Petitpierre à Savagnier (projet d'habitation de 18 à 22 logements avec revalorisation de l'espace public)
- > verger Vuillomenet à Savagnier (projet d'environ 10 logements avec encadrement avec revalorisation du verger).

### **3.1.1 Environnement**

#### **Protection des eaux**

Les terrains compris dans des zones de protection des eaux type S1, S2 ou S2 à efficacité limitée sont contraignantes pour la construction. Dans ce sens, une mesure de conservation est justifiée tant qu'une analyse plus fine n'est pas effectuée. Seul un terrain est concerné par cette thématique au Pâquier.

#### **Limites à la forêt**

Selon la loi cantonale sur les forêts (LCFo), aucune construction ou installation ne peut être autorisée à moins de 30 m de la lisière de la forêt (Art.16). Plusieurs terrains de Val-de-Ruz sont touchés par cette distance mais assez peu sont libres de construction ou ont encore du potentiel à bâtir. Trois terrains sont actuellement concernés à Villiers, aux Hauts Geneveys et Saules.

### **3.1.2 Distance aux installations de transport par conduites**

La Commune de Val-de-Ruz est traversée par l'oléoduc du jura neuchâtelois, approvisionné par l'oléoduc Sud-Européen reliant la Méditerranée à la région du Rhin supérieur, ainsi que par le gazoduc neuchâtelois approvisionné par le gazoduc du Rhône. Une distance d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre de chacune des canalisations, doit être respectée selon l'article 12 de l'Ordonnance concernant les

prescriptions de sécurité pour les installations de transport par conduites (OSITC). Un seul terrain non construit est touché par cette distance, à Chaumont.

### **3.1.3 Équipement**

Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi par une voie d'accès, des conduites d'eaux (évacuation et approvisionnement) et alimenté en électricité. Quelques secteurs sont difficilement « équipables » selon les services techniques pour des questions de distance aux canalisations existantes et de topographie. Il s'agit notamment des biens-fonds situés à Savagnier en direction du stand de tir ou à Chézard-Saint-Martin, rue Ami Girard.

De plus, certains secteurs, de par leur division parcellaire nécessitent le développement d'un principe d'accès mutualisé à travers une planification de détail (plan de quartier). C'est le cas pour 5 secteurs à Savagnier (Près de l'Étalon, Derrière La Ville, Les Bandes, Grands Vergers et Verger de l'Age).

Le secteur Verger Vuillomenet est conservé en zone à bâtir puisque l'étude de développement du site montre que l'accès et les équipements du bien-fonds 3650 sont assurés à travers le bien-fonds 3648. Le programme permet la concrétisation de mesures du PDR grâce à la réalisation d'appartements pour personnes âgées conformément à la politique médico-sociale. Le verger situé sur le bien-fonds 2818 est également conservé et revalorisé selon les principes de traitement des franges urbaines.

Le secteur Verger Gaberel et Petitpierre est aussi conservé en zone à bâtir. Il fait l'objet d'un cahier des charges pour l'établissement du plan de quartier datant de 2015. L'accès et les équipements se feront par le chemin de l'Age et la rue du Stand. Un réaménagement de l'espace public est envisagé avec la création d'un trottoir le long du chemin de l'Age.

Ces deux secteurs répondent également aux enjeux du PDR visant à renforcer les centralités des villages en augmentant la densité bâtie autour des deux centralités de Savagnier (Grand Savagnier et Petit Savagnier).

### **3.1.4 Distance aux services et commerces**

La distance des habitations aux lieux de vie que sont les services et commerces de proximité est un enjeu de qualité de vie mais aussi de réduction des circulations. Dans ce sens, les terrains avec une mauvaise desserte en transports publics et qui sont situés à plus de 1km d'une centralité accueillant des services et commerces de proximité sont inclus dans la zone réservée. Les terrains touchés par ce critère se trouvent à La Jonchère et à Chaumont.

### 3.1.5 Affectation à adapter à un projet cantonal

Dans le cadre du projet de RER, la gare de Cernier est prévue au sud-est de la zone d'ancienne localité. L'enjeu de développement du seul terrain encore libre de construction justifie son intégration dans la zone réservée situé dans le pôle économique de Cernier, là où des activités de haute valeur ajoutée sont attendue.

## 3.2 Biens-fonds inclus dans la zone réservée

Les biens-fonds concernés par la zone réservée sont les suivants :

Cadastre	N° de bien-fonds	Surface mise en zone réservée	Critère
Cernier	2509	11'573	Affectation à adapter au projet cantonal <i>RER</i>
Savagnier	2665 (partiel)	2'279	Distance aux services et commerces
	2715	548	
	2716	553	
	2664	548	
	3626	2'699	
	2576 (partiel)	2'363	
	2562	474	
	2918	1'816	
	2528	1'126	
	2575	3'047	
	3366	1'359	Distance au gazoduc
	2651	1'632	Equipement <i>Eau</i>
	813	1'313	
	1728	1'727	
	2548	240	
	2477	828	
	3316	354	
	1967	2'769	
	1239	705	
	2147	615	
	1880	3'454	
	2583 (partiel)	3'470	
	3266 (partiel)	4'099	
2849	2'982		
2850	999		
2856	3'460		

	2981	2'179	
	2043	1'087	
	361	634	
	2188	72	
	2421	1'912	
	2454	3'225	
	2237	2'868	
	3211	2'673	
	2962	2'074	
Fenin-Vilars-Saules	1416	813	Environnement <i>Distance à la forêt</i>
	1054	2'620	Distance aux services et commerces
	979	2'197	
	1350 (partiel)	2'361	
	1513 (partiel)	1846	
	1053 (partiel)	3'324	
	1055	945	
	1846 (partiel)	1'268	
	1018	337	
	1020	1627	
	1484	1995	
	1847	590	
Pâquier le	552 (partiel)	2'511	Environnement <i>Protection des eaux (S2EL)</i>
Villiers	659	1'544	Equipement <i>Accès</i>
	614	2'313	
Chézard-Saint-Martin	2442	7'515	Equipement <i>Eau</i>
Hauts-Geneveys les	829 (partiel)	2'513	Environnement <i>Distance à la forêt</i>
Boudevilliers	2542 (partiel)	1'318	Distance aux services et commerces
	2541	221	
	2547 (partiel)	2'076	
	2811	790	
	2842 (partiel)	1'763	
	2844	1'073	
	2637	587	
	2184 (partiel)	2'388	
1752	1'072		
Total		12.1 ha	

### **3.3 Terrains partiellement bâtis**

Plusieurs terrains partiellement bâtis ayant encore un nombre important de droits à bâtir sont inclus dans la zone réservée notamment à La Jonchère, Chaumont et au Pâquier. Seules les surfaces non construites sont incluses dans la zone réservée. Les bâtiments existants en sont exclus.

## 4. Autres zones réservées

Le territoire communal de Val-de-Ruz fait en outre l'objet de deux zones réservées en vigueur :

- > Une zone réservée cantonale sur l'ensemble de la zone de constructions basses. Cette dernière est de compétence cantonale et se situe sur les crêtes du canton. Elle correspond à une surface pouvant être potentiellement sortie de la zone à bâtir de 6 ha.
- > Une zone réservée communale aux Geneveys-sur-Coffrane dont le dossier a été établi en 2010 mais est finalement entrée en vigueur seulement en 2016 compte tenu du traitement des recours. Une surface d'environ 2.5 ha serait susceptible d'être sortie de la zone à bâtir.

Ces deux zones sont illustrées de manière indicative sur les plans de la zone réservée joints au présent rapport.

## 5. Conclusion

La zone réservée de Val-de-Ruz est établie pour 5 ans, conformément à la législation cantonale. Ce délai pourra être réduit si le plan d'aménagement local est finalisé avant cette date. Durant ce laps de temps, aucune construction ne pourra être acceptée si elle entrave ou rend plus onéreuse l'exécution du prochain plan d'aménagement.

La zone réservée ne correspond pas aux terrains devant être sortis de la zone à bâtir. Elle identifie les terrains pour lesquels une analyse complémentaire est nécessaire pour savoir s'ils peuvent ou non rester en zone à bâtir.



## 6. Annexes

### **ANNEXE 1**

PV Séance publique  
20 septembre 2018



# Annexe 1

---

PV Séance publique  
20 septembre 2018

---





# CRÉATION D'UNE ZONE RÉSERVÉE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE VAL-DE-RUZ

## Séance d'information à la population

<b>Lieu</b>	Salle de spectacle de Dombresson
<b>Date</b>	Le 20 septembre 2018, de 19h00 à 21h20
<b>Participants</b>	
Population :	54 personnes
Représentants communaux :	Les membres du Conseil communal : Cédric Cuanillon, président ; Anne-Christine Pellissier, vice-présidente ; François Cuche, secrétaire ; Roby Tschopp, secrétaire-adjoint ; Christian Hostettler, membre
Mandataire :	Stéphane Jobin (SJO), administrateur du développement territorial et économique Audrey Girardet, Urbaplan
<b>Prise du procès-verbal</b>	SJO

La tenue de la présente séance a fait l'objet d'une annonce dans la page communale du journal régional Val-de-Ruz info en date du 13 septembre 2018, d'une publication sur le site internet de la Commune et d'un affichage au pilier public sur les sites des Geneveys-sur-Coffrane et de Cernier. Les propriétaires directement touchés par la prochaine mesure de zone réservée ont été avisés de la tenue de cette séance par un courrier nominatif daté du 4 septembre 2018.

La séance est divisée en deux temps. Première partie : accueil des participants par MM. Cuanillon, président du Conseil communal, et Tschopp, chef du dicastère du développement économique et territorial, des mobilités et du personnel ; présentation technique par Mme Girardet (bureau Urbaplan) via un diaporama ; seconde partie : questions et réponses.

### Synthèse des questions et des réponses

**Q. : Si la Commune de Val-de-Ruz doit trouver 10.5 ha de terrain à soustraire à sa zone d'habitation, pourquoi créer une zone réservée portant sur 12 ha ?**

R. : La zone réservée permet de geler la situation ; elle garantit qu'à l'intérieur de celle-ci, rien n'est entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation (article 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire – LCAT). De cette manière, les études détaillées pour

identifier les 10.5 ha de terrain qui seront finalement concernés peuvent être menées avec la sérénité requise. Les terrains placés en zone réservée répondent à un ou plusieurs critères objectifs :

- ils se situent dans un périmètre de protection des eaux (S1, S2 ou S2EL) ;
- ils se trouvent à moins de 30 m de la lisière de la forêt (art.16 LCFo) ;
- ils se situent à moins de 10 m du tracé de l'oléoduc du jura neuchâtelois ;
- ils ne sont pas équipés ou difficilement équipables (évacuation et approvisionnement de l'eau, électricité, voie d'accès) ;
- ils se trouvent à plus d'un km d'une centralité accueillant des services, commerces de proximité et des transports publics ;
- ils se situent dans un périmètre de projet cantonal (par exemple un pôle économique en lien avec une future gare RER).

Cette base, qui fait ressortir une surface de 12.2 ha, permet de traiter de manière équitable les propriétaires touchés par l'instauration d'une zone réservée. La mise en zone réservée d'un terrain ne signifie pas obligatoirement sa sortie de la zone à bâtir. Le moratoire permet d'étudier chaque situation de manière approfondie afin de trouver les terrains qui sont les plus susceptibles de passer par exemple en zone agricole. Une partie importante des terrains seront trouvés en-dehors de la zone réservée (dans les zones de constructions basses, de compétence cantonale, et dans les secteurs qui font l'objet d'un passage de la zone d'habitation en zone d'activités économiques). Environ deux tiers des terrains assujettis à la zone réservée resteront en zone à bâtir.

**Q. : Le village de Savagnier a été touché par une zone réservée pendant sept ans. Que s'est-il passé depuis que cette zone réservée a été levée ? En effet, cela fait 18 ans qu'il ne se passe plus rien à Savagnier.**

R. : Les études réalisées à Savagnier par les anciennes Autorités serviront bien entendu dans le cadre des réflexions que doit mener Val-de-Ruz. En effet, le village de Savagnier ne peut plus être considéré comme une entité séparée, mais doit être intégré à une réflexion portant sur l'ensemble du territoire de Val-de-Ruz. Si le village ne se développe plus aussi vite qu'auparavant, affirmer qu'il ne se passe plus rien à Savagnier depuis 18 ans est inexact : plusieurs projets font ou ont fait l'objet de permis de construire. Les travaux d'élaboration du plan d'aménagement local (PAL) de Val-de-Ruz seront conséquents, car l'ensemble du territoire sera traité en une fois.

**Q. : Par rapport à la valeur fiscale d'un terrain, comment cela se passe-t-il ?**

R. : La mise en place d'une zone réservée ne change pas l'affectation du terrain, si ce n'est qu'il est rendu inconstructible pour une période de cinq ans. Sa valeur fiscale, sous l'angle de la fortune imposable, ne change par conséquent pas. Pour ce qui est de l'indemnisation dans le cas où une parcelle serait ensuite affectée à la zone agricole, c'est la commission cantonale *ad hoc* qui étudiera la question. C'est la loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui impose aux cantons le principe d'indemniser. Les conditions d'indemnisation ont été fixées par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Pour obtenir une indemnisation, il faut répondre à deux critères cumulatifs : les terrains doivent être équipés et les propriétaires doivent démontrer avoir eu la volonté de construire avant le changement d'affectation. Il

est à craindre que plusieurs propriétaires ne seront pas indemnisés en raison des critères précités. Le recours à un conseil juridique est recommandé en cas de doute.

**Q. : Est-ce que l'Etat peut prétendre ne pas indemniser un propriétaire alors qu'il a encaissé des sommes lors de la mise en zone à bâtir des terrains ?**

R. Selon la jurisprudence, il est effectivement possible qu'un propriétaire ne soit pas indemnisé. Le Tribunal fédéral se base sur la définition de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire<sup>1</sup>, entrée en vigueur en 1980 ; si les critères ne sont pas remplis, il n'y a pas d'indemnisation. La loi ne fait pas, ici, de différence pour un terrain acheté avant ou après l'entrée en vigueur de celle-ci. Si les Communes avaient veillé à dimensionner correctement leurs zones à bâtir dans les années 1980, selon les critères de la loi fédérale, cette discussion en lien avec le redimensionnement n'aurait pas lieu aujourd'hui.

**Q. : Est-il possible d'entretenir, de modifier un bâtiment, ou d'améliorer un accès qui se trouve sur une parcelle gelée ?**

R. : Les bâtiments existants ne sont en principe pas inclus dans la zone réservée. A l'intérieur de celle-ci, rien ne doit être entrepris qui rende l'exécution du plan d'aménagement plus onéreuse. S'il s'agit d'ouvrir une fenêtre en façade, cela ne pose pas de problème. Par contre, s'il s'agit de créer un garage, ce sera plus compliqué. Pour un chemin, tout dépendra de sa nature. Les demandes au cas par cas seront étudiées.

**Q. : La zone réservée n'est pas encore promulguée puisque le Conseil général doit l'adopter le 5 novembre prochain ; par conséquent, est-il possible de déposer une demande de permis de construire dans l'intervalle ?**

R. : Si une demande de permis est déposée, elle sera bien entendu étudiée mais la réponse sera probablement négative. Il est donné aux communes un délai d'ordre de 60 jours pour rendre une décision. Les Autorités ont la possibilité d'interdire temporairement les constructions pendant deux ans en vue de mettre en place une zone réservée<sup>2</sup>. Si cette disposition n'existait pas, tout le monde déposerait un permis avant que la zone réservée ne soit adoptée.

**Q. : A Savagnier, les constructions ont été bloquées pendant des années et les propriétaires attendent que la situation soit régularisée ; c'est vraiment désagréable.**

R. : Il y a effectivement eu un enchaînement de situations défavorables à Savagnier. Tout d'abord, sous l'égide de l'ancienne Commune, la mise en place d'une première zone réservée afin d'étudier une révision du PAL, et ceci sur demande expresse de l'Etat. Ensuite, un prolongement de ladite zone, par anticipation de la fusion des Communes, et tout ceci sans qu'aucune mesure ne soit décidée. La

---

<sup>1</sup> C.f. Art. 15 LAT (teneur au 01.01.1980) : Les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui : a) sont déjà largement bâtis, ou b) seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.

<sup>2</sup> Art. 100 LCAT (teneur au 01.01.2017) : S'il estime opportun d'établir, de réviser, de compléter ou de modifier un plan, le Conseil communal peut interdire temporairement, sans obligation d'indemniser, dans le quartier visé ou dans la localité, toute construction, transformation ou réparation d'immeuble de nature à entraver ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan.

Commune fusionnée n'avait pas la possibilité de régler la question à Savagnier, car la loi lui impose de réviser le plan d'aménagement local (PAL) sur l'entier de son territoire. L'actuelle zone réservée doit maintenant conduire à l'élaboration d'un nouveau plan d'aménagement conforme au droit en vigueur.

**Q. : Deux critères ont été précédemment évoqués pour faire valoir un droit à l'indemnisation en cas de passage d'une parcelle de la zone à bâtir à la zone agricole. Cependant, les terrains ont été gelés durablement à Savagnier, donc comment faire valoir que l'on veut construire sur son terrain ?**

R. La jurisprudence du Tribunal fédéral indique qu'il faut avoir fait des démarches concrètes, par exemple avec des architectes. Les situations seront évaluées par la commission cantonale compétente. C'est la plus-value perçue lorsqu'un terrain en zone agricole passe en zone à bâtir qui doit alimenter les caisses publiques pour l'indemnisation des propriétaires lors de l'opération inverse (contrairement à bien des cantons, le principe est appliqué à Neuchâtel depuis longtemps et ceci conformément à la loi).

**Q. Puisque je ne peux pas construire durant l'existence de la zone réservée, est-ce que l'imposition de mon terrain va diminuer ? Et est-ce que je vais payer à nouveau la taxe sur la plus-value à la fin de la zone réservée ?**

R. Lorsqu'un terrain est gelé, il ne sort pas de la zone à bâtir. Et tant qu'il reste en zone à bâtir, il est fiscalisé comme tel, même s'il y a une interdiction temporaire de construire. La question d'une modification fiscale du terrain se posera uniquement le jour où son affectation changera, si elle change.

**Q. Les anciennes Communes ont traîné dans la révision de leur plan d'aménagement ; qu'en est-il de la Commune unique ? Est-ce que les choses vont enfin bouger afin que les propriétaires soient fixés sur leur sort ? Y a-t-il la volonté d'être dynamique et d'aller vite ?**

R. Oui, la Commune a la volonté d'aller de l'avant et veut se doter d'un PAL nouveau d'ici 2022. Le Canton lui-même exige des Communes une mise à l'enquête de leur révision du PAL en 2023 au plus tard. Ce qui n'est pas maîtrisable, ce sont les référendums, les oppositions, les recours et toutes les procédures de nature juridique. Par le passé, cela a été le cas par exemple pour le village de Chézard-Saint-Martin, dont le PAL n'a pas pu entrer en vigueur en raison des recours déposés. A la question de savoir si un recours à Savagnier peut bloquer par exemple le village des Geneveys-sur-Coffrane, la réponse est oui puisque le PAL forme un tout. Il y a toutefois des discussions en cours afin de permettre l'entrée en vigueur partielle d'un plan d'aménagement, mais cela doit être réglé dans la prochaine loi cantonale sur l'aménagement du territoire, actuellement en discussion au Grand Conseil.

**Q. Pourquoi la zone réservée touche-t-elle principalement le sud de la Commune ?**

R. Ce sont les critères techniques qui font que les parcelles identifiées se trouvent principalement au sud. Par ailleurs, de manière générale, les parcelles libres de constructions sur la couronne nord se situent dans le milieu bâti et non en bordure de zone agricole. Pour l'exprimer autrement, la couronne nord a été bâtie de manière plus complète que la couronne sud.

**Q. On entend parler de la création d'une zone d'activités économiques au Chillou ; les terrains vont être mis en zone à bâtir. Une première remarque à ce propos : si les terrains sont en mains de privés, les**

**propriétaires vont toucher un beau pactole alors que d'autres, notamment à Savagnier, auront tout perdu. La question est la suivante : est-ce que le dézonage à Savagnier servira à créer cette zone d'activités ?**

R. La zone du Chillou n'est pas totalement certaine ; elle doit encore être approuvée par la Confédération. Si elle se réalise, la zone d'activités du Chillou deviendra un pôle économique régional. La thématique des zones d'activités est complètement séparée de la thématique du dimensionnement, qui ne concerne que les zones d'habitations, mixtes et centrales. L'une n'a pas d'incidence sur l'autre. Que le Chillou se réalise ou non, le nombre d'hectares à supprimer dans la région (17 ha) restera identique.

**Q. Des propriétaires ont acheté récemment du terrain sans savoir qu'une réflexion était en cours du côté de la Commune. Les terrains ne sont pas équipés. Faut-il en conclure que c'est la ruine pour les propriétaires concernés ?**

R. Si quelqu'un vient d'acheter un terrain dans l'intention claire de le bâtir à court terme, ce cas est susceptible d'être indemnisé.

**Q. Si un propriétaire souhaite vendre un terrain visé par la mesure de zone réservée, à quel prix peut-il céder son bien ?**

R. Le prix est fonction des accords passés entre le vendeur et l'acheteur. Il appartient à l'acheteur de vérifier et de se renseigner sur le bien qu'il achète. A ce titre, les notaires sont là pour aider leurs clients et les rendre attentifs à ce genre de choses.

**Q. Est-ce que la Commune pourrait, en guise de compensation, redistribuer de manière équitable des droits à bâtir pour les propriétaires qui verraient leur parcelle passer en zone agricole ?**

R. La commune doit s'appuyer sur des critères objectifs et ne peut pas redistribuer de la zone à bâtir selon un concept « soviétique ». Donc non, ce n'est pas possible.

**Q. Il est dommage que l'information sur la zone réservée soit donnée si tard ; on ne sait pas trop ce que l'on vend si on est actuellement en discussion et on se fait passer pour des escrocs. Est-ce que la zone réservée est valable depuis aujourd'hui ?**

R. Le Conseil général se prononcera sur la zone réservée le 5 novembre prochain ; elle n'est donc pas encore en vigueur. La séance d'information à la population doit avoir lieu avant le passage du dossier au Conseil général, ce qui est fait ce soir.

**Q. Est-il envisageable de vendre son terrain à la Commune, qui pourra ensuite en disposer comme elle l'entend ?**

R. La Commune n'a pas les moyens financiers de racheter des terrains ; par ailleurs, elle n'a pas la vocation d'être agent immobilier. Pour rappel, la charge d'indemnisation en cas de remise en zone agricole d'un terrain incombe au Canton. La Commune est parfaitement consciente qu'il pourra y avoir des perdants dans ce processus obligatoire de redimensionnement. Elle fera le maximum pour qu'il y ait le moins

possible de perdants. Si le terrain en question est équipé, il y a déjà un bout de chemin fait pour obtenir une indemnisation.

**Q. Qu'est-ce qu'un terrain équipé ?**

R. Il s'agit d'un terrain avec un accès, les canalisations d'eau (adduction et évacuation) et l'accès à l'électricité. Le fait qu'il existe une maison sur un terrain n'est pas toujours un critère pour le considérer comme équipé : c'est le cas des zones de montagnes où l'on trouve des bâtiments qui ne sont reliés à aucun équipement. La notion d'équipement, c'est toute l'infrastructure qu'une Commune amène.

**Q. Est-ce que tous les villages sont équipés en séparatif ?**

R. Clairement non. Les villages sont mis en séparatif lorsque l'opportunité se présente, lors de fouilles sous les routes par exemple. Cependant, que l'évacuation des eaux soit en séparatif ou non ne change pas la définition de l'équipement.

**Q. Certains propriétaires, par mesure de solidarité, sont prêts à ne pas construire et à soutenir les mesures imposées par la Commune ; est-ce que ces personnes ont été contactées ?**

R. Oui, des contacts ont été noués avec certaines personnes qui sont venues trouver la Commune. Des surfaces ont été identifiées chez des personnes qui sont d'accord que leur terrain passe en zone agricole. Dans d'autres cas, des terrains pourront passer de la zone d'habitation à la zone d'activité économique. L'objectif est de forcer le moins possible les propriétaires à abandonner leur parcelle. Mais ce ne serait pas honnête de dire que tout le monde y trouvera son compte. Si quelqu'un connaît une personne qui souhaite renoncer volontairement à la constructibilité d'un terrain, merci de l'indiquer à la Commune.

**Q. Lorsque l'on regarde le périmètre de certains villages par rapport à celui de la zone réservée, on a la sensation que cette dernière est aléatoire.**

R. Ce n'est pas le cas : les parcelles ont été déterminées à partir de critères techniques objectifs, par ailleurs indiqués en début de séance. De plus, la zone réservée est étayée par un rapport sur l'aménagement du territoire remis au service cantonal compétent pour préavis.

**Q. Pourquoi ne pas publier une annonce dans les journaux pour rechercher les terrains susceptibles d'être dézonés ?**

R. L'idée est bonne. Ceci dit, la zone réservée doit malgré tout être instaurée.

**Q. Est-ce que l'on peut intégrer dans les critères le fait que les terrains appartiennent à la Commune ?**

R. Pas de manière systématique ; ils sont intégrés uniquement s'ils répondent aux critères prédéfinis. L'analyse ne s'est pas faite selon la qualité du propriétaire, ce serait contraire au principe de l'égalité de traitement. Quelques terrains de la Commune, non concernés par la zone réservée, pourront passer en zone agricole.

**Q. Quelle est la quantité de terrains communaux qui font partie de la zone réservée ?**

- R. Comme indiqué tout à l'heure, l'analyse ne s'est pas faite selon la qualité du propriétaire et l'information n'est pas disponible pour y répondre aujourd'hui.
- Q. Actuellement on constate que beaucoup de dérogations sont données pour les bâtiments qui se situent dans la limite à la forêt ; est-ce que cela signifie aujourd'hui que l'on revient en arrière ?**
- R. Il s'agit uniquement de l'application de la loi : la distance est prescrite à 30 m. Par ailleurs, les dérogations sont rarement accordées si la distance est en-deçà de 20 mètres.
- Q. Est-ce que l'on peut construire à Montmollin ? Il semble que le réseau d'eau soit sous-dimensionné.**
- R. Le village de Montmollin n'est pas concerné par la zone réservée qui se met en place.
- Q. Afin de diminuer la zone à bâtir, est-ce qu'on ne pourrait pas réduire les zones d'utilité publique (ZUP) ?**
- R. Non car les zones d'utilité publique, tout comme les zones d'activités, ne sont pas considérées comme de la zone d'habitation. Elles ne sont pas concernées par le redimensionnement. Les transformer en zone d'habitation, par exemple dans les centres de villages, irait même à fin contraire.

## **Annexe**

---

- Diaporama en lien avec la séance d'information



# Présentation de la zone réservée

I. Mot de bienvenue par Monsieur Cuanillon et introduction par Monsieur Tschopp

II. Contexte

III. Procédure

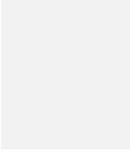
IV. La zone réservée

Critères

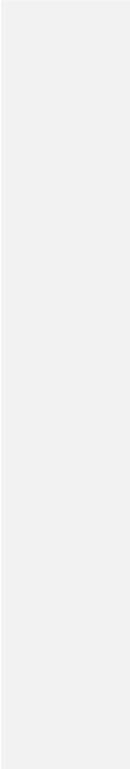
Plans de la zone réservée

Plans des terrains confirmés en zone constructible

V. Questions



# MOT DE BIENVENUE ET INTRODUCTION



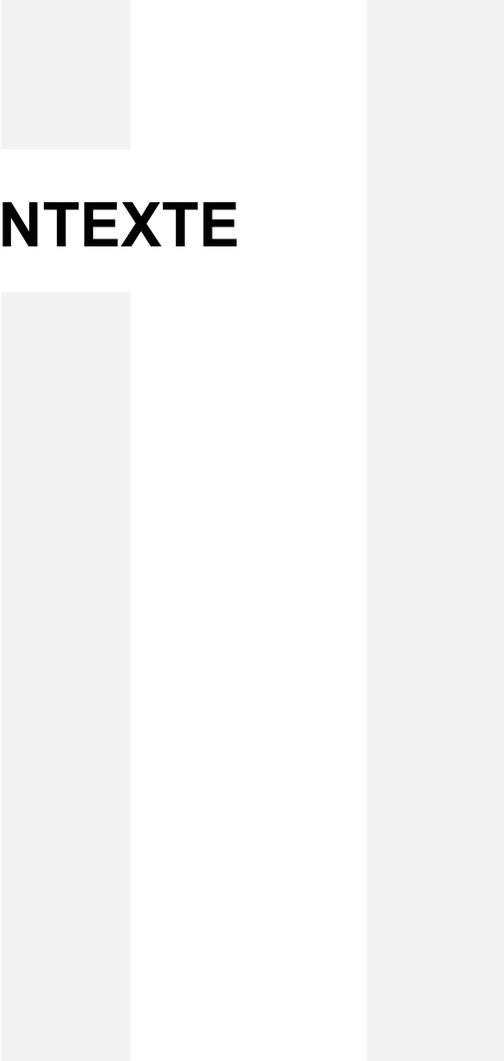
Monsieur Cédric Cuanillon

Président du Conseil Communal

Monsieur Roby Tschopp

Conseiller Communal

Développement Economique et Territorial,  
Mobilités et Personnel

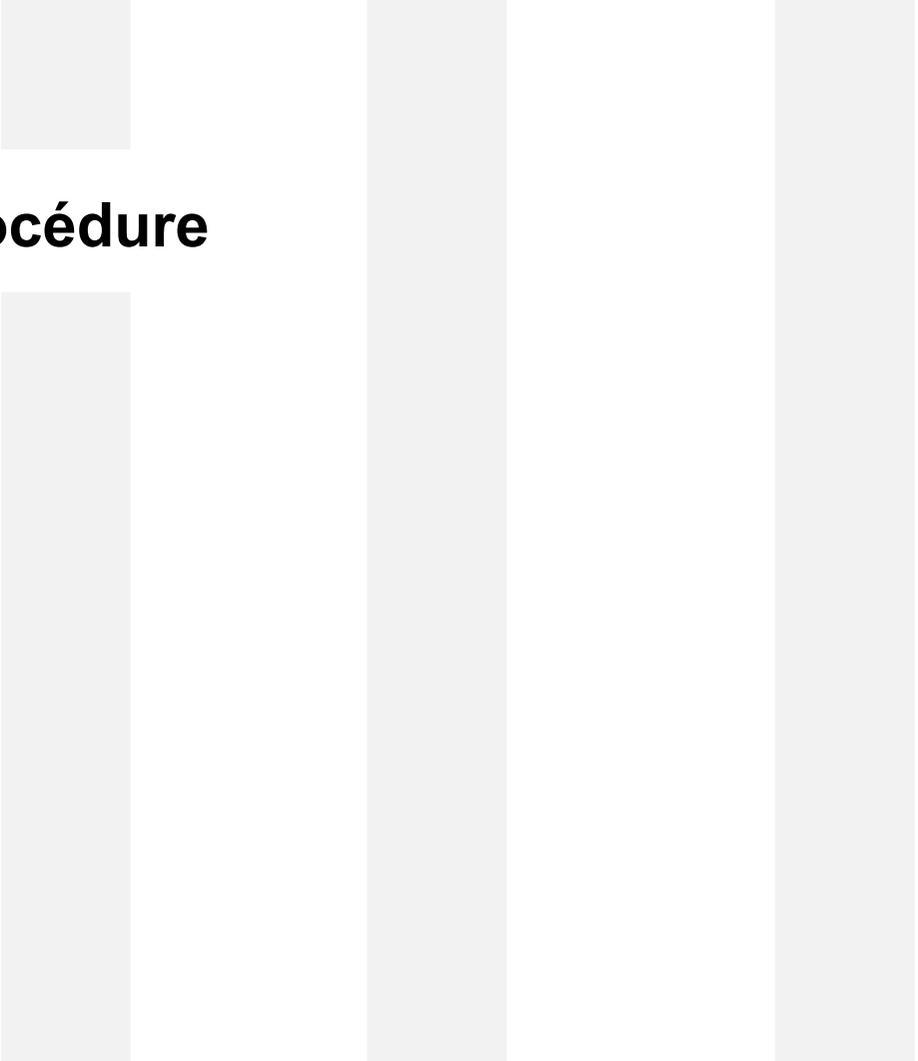


# CONTEXTE

## II. Contexte

- Révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (2014)
  - Les zones à bâtir du canton sont surdimensionnées et doivent donc être réduites.
- Plan directeur régional du Val-de-Ruz (mai 2018)
  - Les communes du PDR (Val-de-Ruz, Valangin et Rochefort) doivent réduire de 17ha leur zone à bâtir.
  - La commune de Val-de-Ruz doit réduire de 10,5 ha.
- Révision du plan d'aménagement local (2019-2023)
  - Article 23 de la LCAT: «rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un plan d'affectation»

=> Zone réservée



# Procédure

### III. Procédure

- Signature par le conseil communal
- Préavis du chef du DDTE
- Adoption par le Conseil Général (séance du 5 novembre)
- Délai référendaire – délai d'annonce de 10 j (novembre)
- Mise à l'enquête publique – 30 j (décembre – janvier)
- Ev. traitement des oppositions
- Approbation et sanction par le Conseil d'Etat (début 2019)

La zone réservée a un effet anticipé négatif, c'est-à-dire qu'elle déploie ses effets dès l'adoption par le Conseil général de l'arrêté créant la zone réservée.

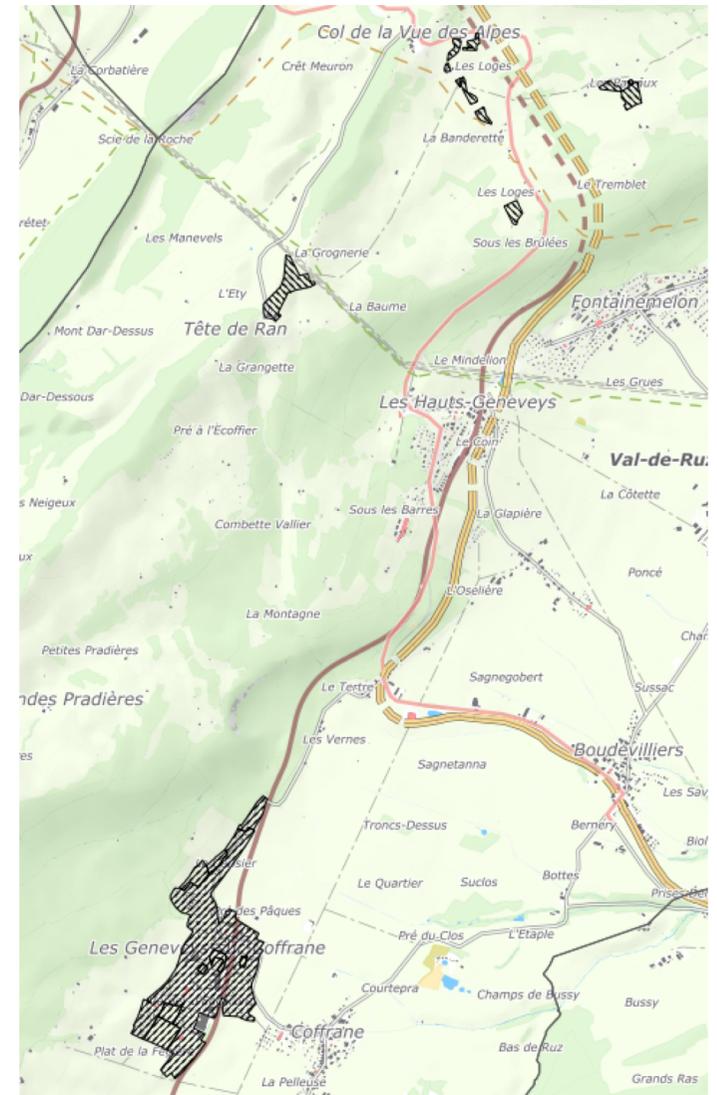
*Article 92, al 2 LCAT : « L'arrêté d'adoption a pour effet d'interdire toute modification des lieux touchés jusqu'à ce que le plan ait fait l'objet d'une décision définitive. »*



**La zone réservée**

## IV. La zone réservée

- Des zones réservées existent déjà sur le territoire communal
  - Les Geneveys-sur-Coffrane (2016)
  - La zone réservée cantonale (zone de constructions basses) (2018)



## IV. La zone réservée

### Critères

- Sont compris uniquement les terrains libres de construction ou qui bénéficient de droits à bâtir résiduels importants
- Sont exclus de la zone réservée les terrains libres ayant un projet avancé avant l'établissement du PDR (étude de développement, cahier des charges de plan de quartier, plan de quartier...)
- Mise en zone réservée ≠ dézonage !

## IV. La zone réservée

### Critères

- Les terrains placés en zone réservée répondent à un ou plusieurs critères objectifs
  - se situent dans un périmètre de protection des eaux (S1, S2 ou S2EL)
  - se trouvent à moins de 30 m de la lisière d'une forêt (art. 16 LCFo)
  - se situent à moins de 10 m du tracé de l'oléoduc du Jura neuchâtelois
  - ne sont pas équipés ou difficilement équipable (évacuation et approvisionnement de l'eau, électricité, voies d'accès)
  - se trouvent à plus de 1 km d'une centralité accueillant des services, commerces de proximité et des transports publics
  - se situent dans un périmètre de projet cantonal (pôle économique gare RER)
- La zone réservée identifiée selon ces critères représente environ 12,2 ha
- Potentiel constructible confirmé en zone à bâtir de plus de 56 ha

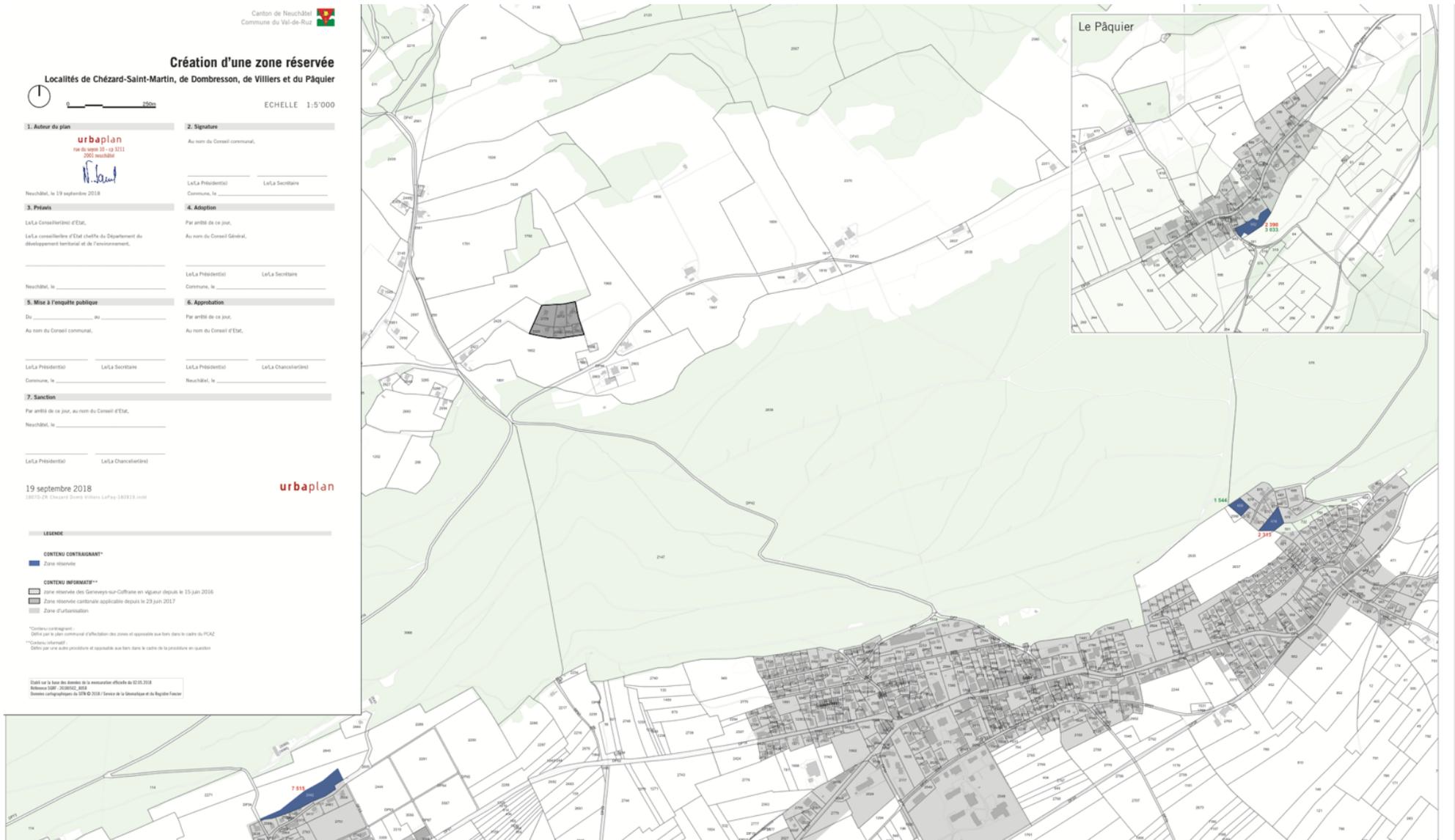
## IV. La zone réservée

Plan de la zone réservée – secteur Boudevilliers – Les Hauts Geneveys - Fontaines



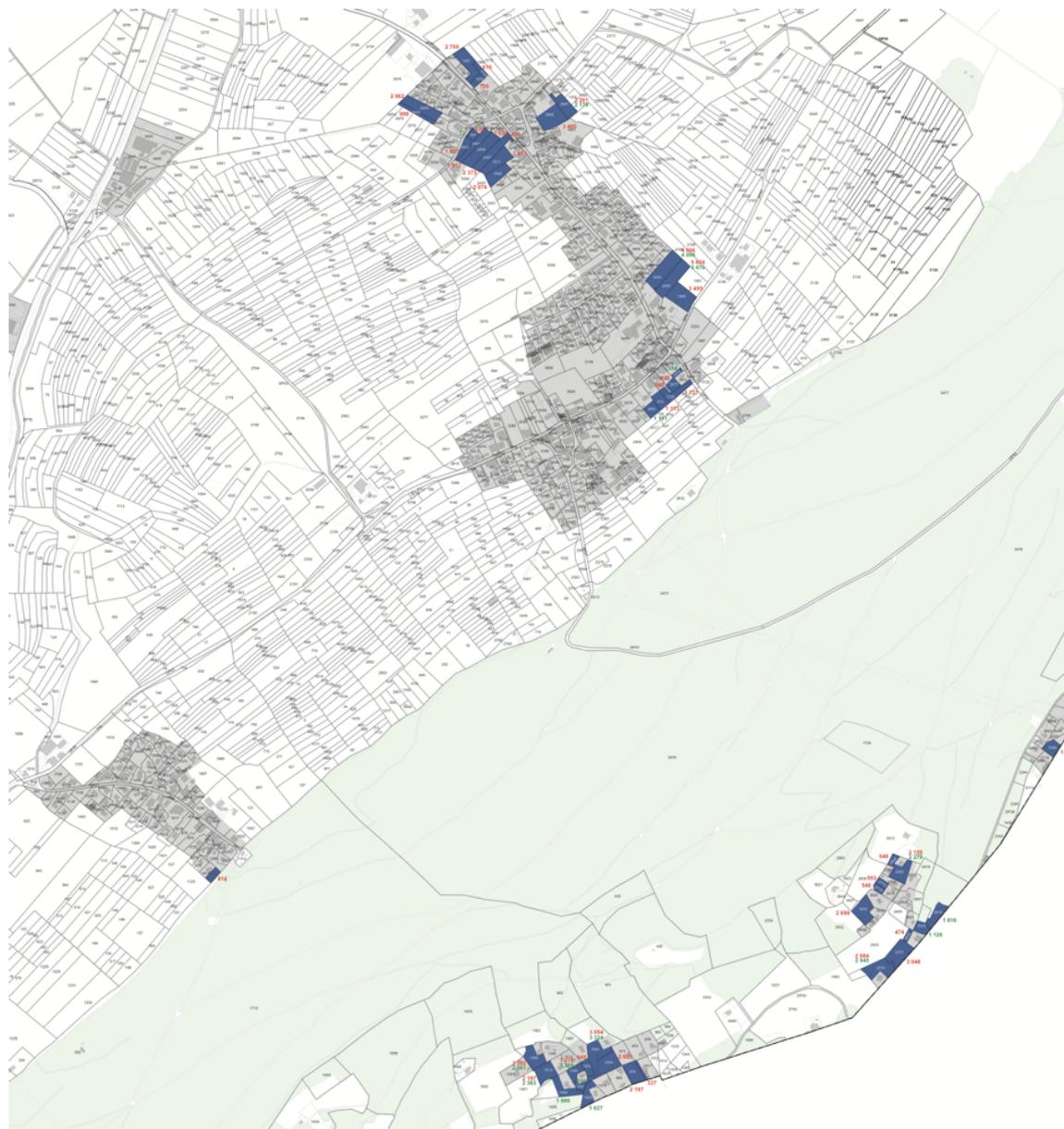
# IV. La zone réservée

## Plan de la zone réservée – secteur Chézad-Saint-Martin – Dombresson – Villiers – Le Pâquier



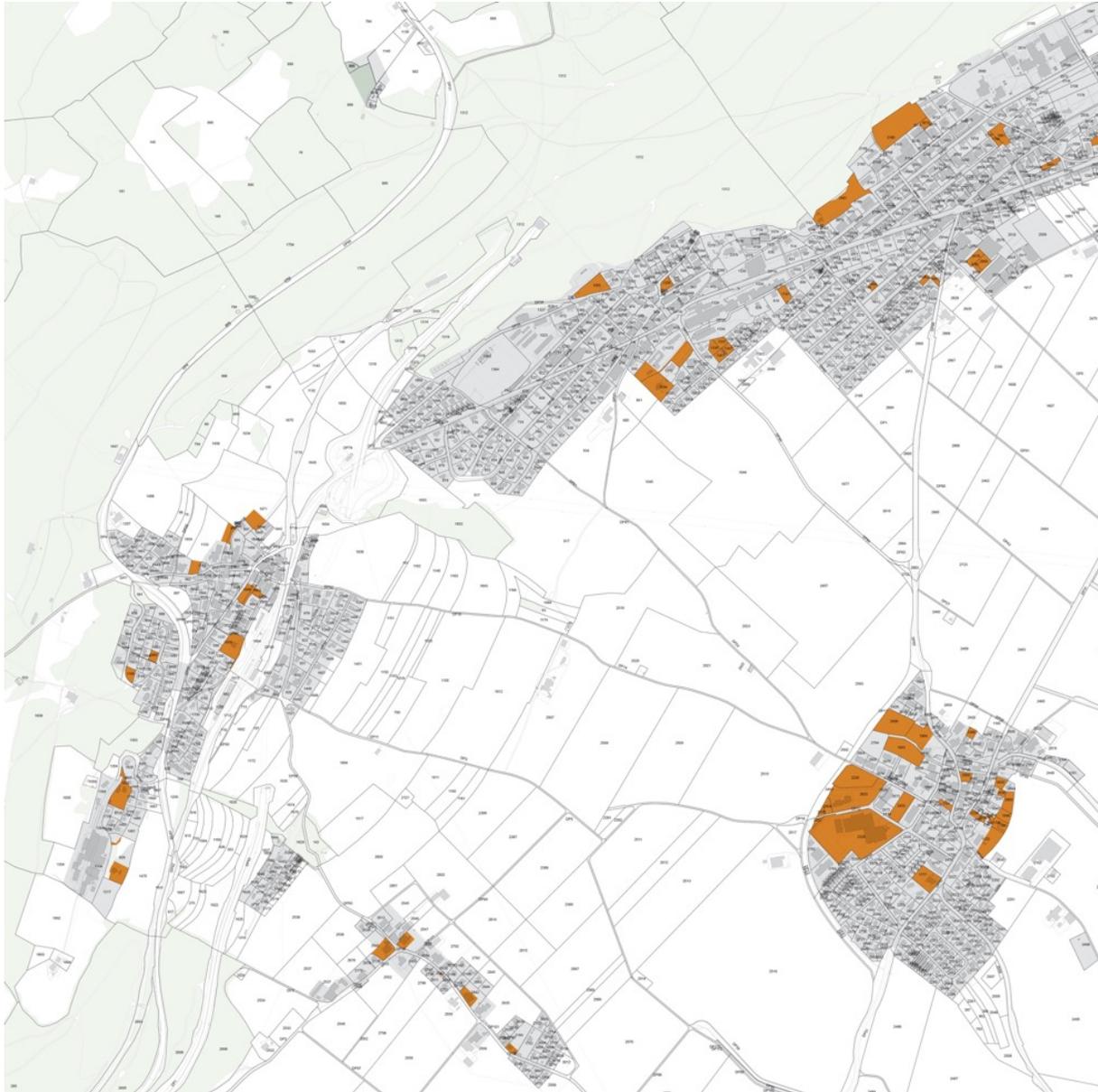
# IV. La zone réservée

Plan de la zone réservée – secteurs Fenin-Vilars-Saules-Savagnier



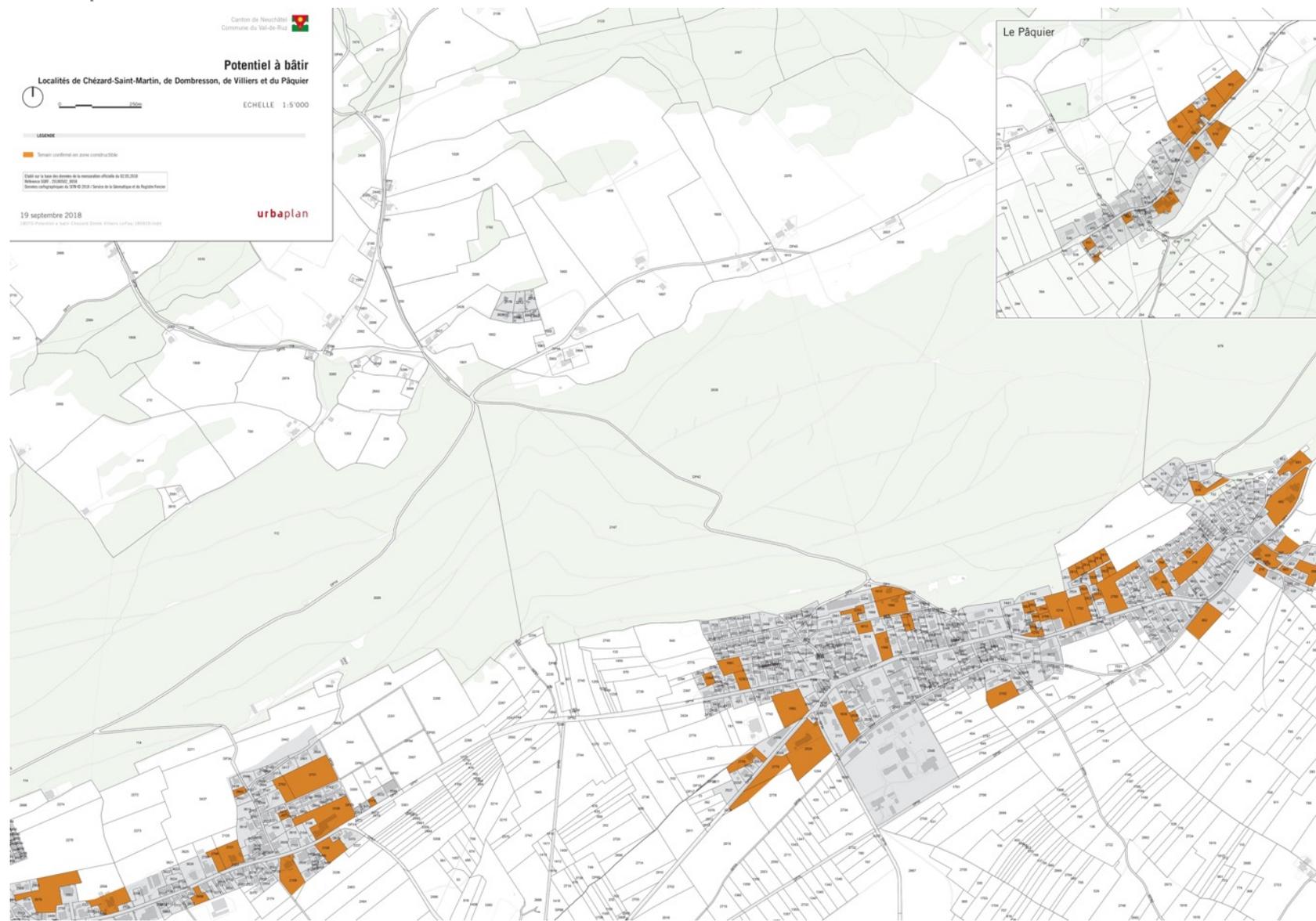
## IV. La zone réservée

Plan des terrains confirmés en zone constructible – secteur Hauts-Geneveys - Fontainemelon - Fontaines



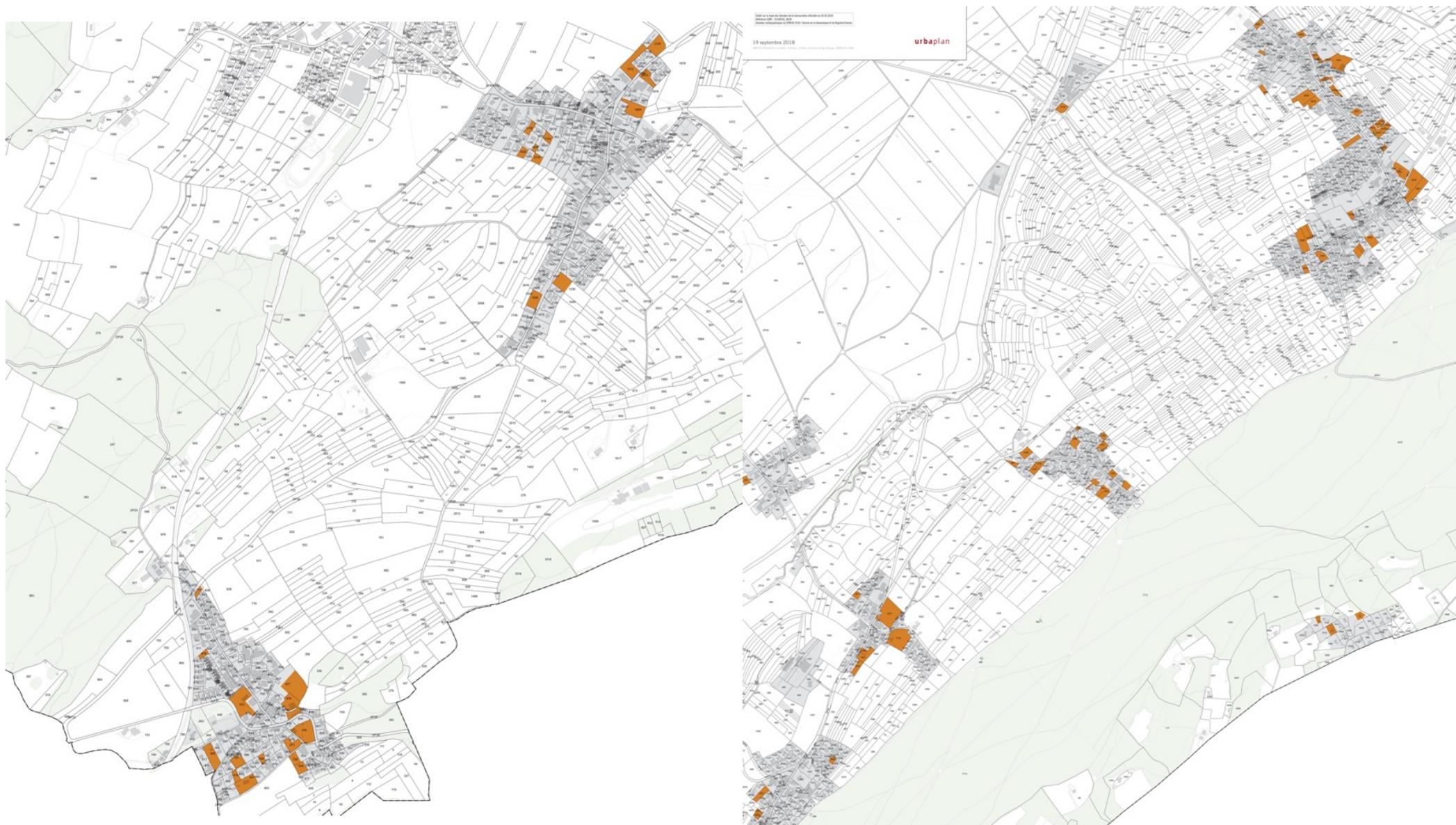
# IV. La zone réservée

Plan des terrains confirmés en zone constructible – secteur Chezard-Saint-Martin – Dombresson – Villiers – Le Pâquier



# IV. La zone réservée

Plan des terrains confirmés en zone constructible – secteurs Montmollin – Coffrane et Fenin-Vilars-Saules-Savagnier



Questions de compréhension?

Questions d'ordre général?

Merci et bonne soirée

# Création d'une zone réservée

Localités de Chézard-Saint-Martin, de Dombresson, de Villiers et du Pâquier



0 250m

ECHELLE 1:5'000

## 1. Auteur du plan

**urbaplan**  
rue du segon 10 - cp 3211  
2001 neuchâtel

Neuchâtel, le 9 octobre 2018

## 3. Préavis

Le/La Conseiller(ère) d'Etat,

Le/La conseiller(ère) d'Etat chef(fe) du Département de  
développement territorial et de l'environnement,

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

## 5. Mise à l'enquête publique

Du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e) \_\_\_\_\_ Le/La Secrétaire \_\_\_\_\_

Commune, le \_\_\_\_\_

## 7. Sanction

Par arrêté de ce jour, au nom du Conseil d'Etat,

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e) \_\_\_\_\_ Le/La Chancelier(ère) \_\_\_\_\_

9 octobre 2018

18070-ZR Chézard Domb Villiers LePaq-181009.indd

**urbaplan**

## LEGENDE

### CONTENU CONTRAIGNANT\*

Zone réservée

### CONTENU INFORMATIF\*\*

zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane en vigueur depuis le 15 juin 2016

Zone réservée cantonale applicable depuis le 23 juin 2017

Zone d'urbanisation

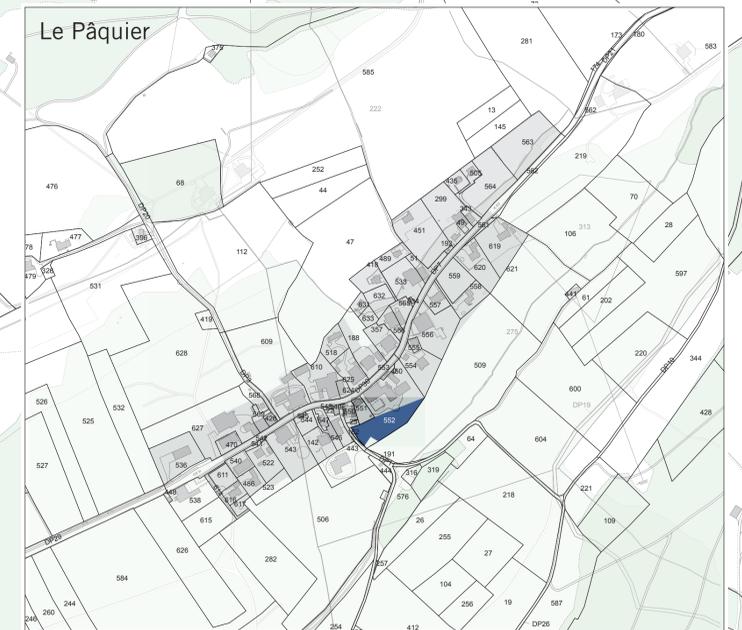
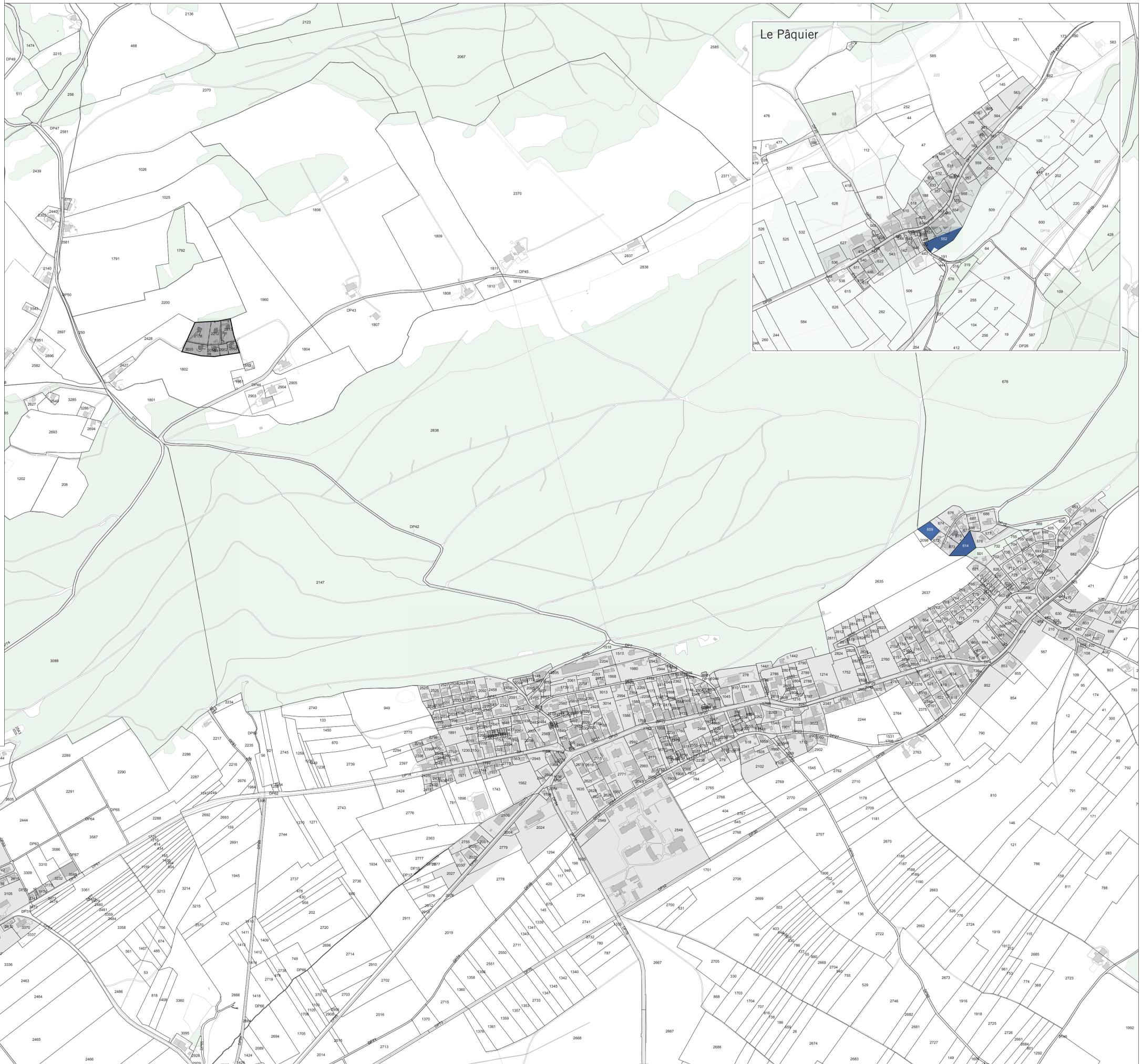
\*Contenu contraignant :  
Défini par le plan communal d'affectation des zones et opposable aux tiers dans le cadre du PCAZ

\*\*Contenu informatif :  
Défini par une autre procédure et opposable aux tiers dans le cadre de la procédure en question

Établi sur la base des données de la mesuration officielle du 02.05.2018

Référence SGRF : 20180502\_8058

Données cartographiques du SITN © 2018 / Service de la Géomatique et du Registre Foncier



# Création d'une zone réservée

Localités de Boudevilliers, des Hauts-Geneyes et de Fontaines



0 250m

ECHELLE 1:5'000

## 1. Auteur du plan

**urbaplan**  
rue du sajon 10 - cp 3211  
2001 neuchâtel

Neuchâtel, le 9 octobre 2018

## 3. Préavis

Le/La Conseiller(e) d'Etat,  
Le/La conseiller(e) d'Etat chef(fe) du Département du  
développement territorial et de l'environnement,

## 5. Mise à l'enquête publique

Du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_  
Au nom du Conseil communal,

## 7. Sanction

Par arrêté de ce jour, au nom du Conseil d'Etat,  
Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

## 2. Signature

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Commune, le \_\_\_\_\_

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

9 octobre 2018

18070-ZR Boudev HGeney Fontaines-181009.indd

**urbaplan**

## LEGENDE

### CONTENU CONTRAIGNANT\*\*

Zone réservée

### CONTENU INFORMATIF\*\*

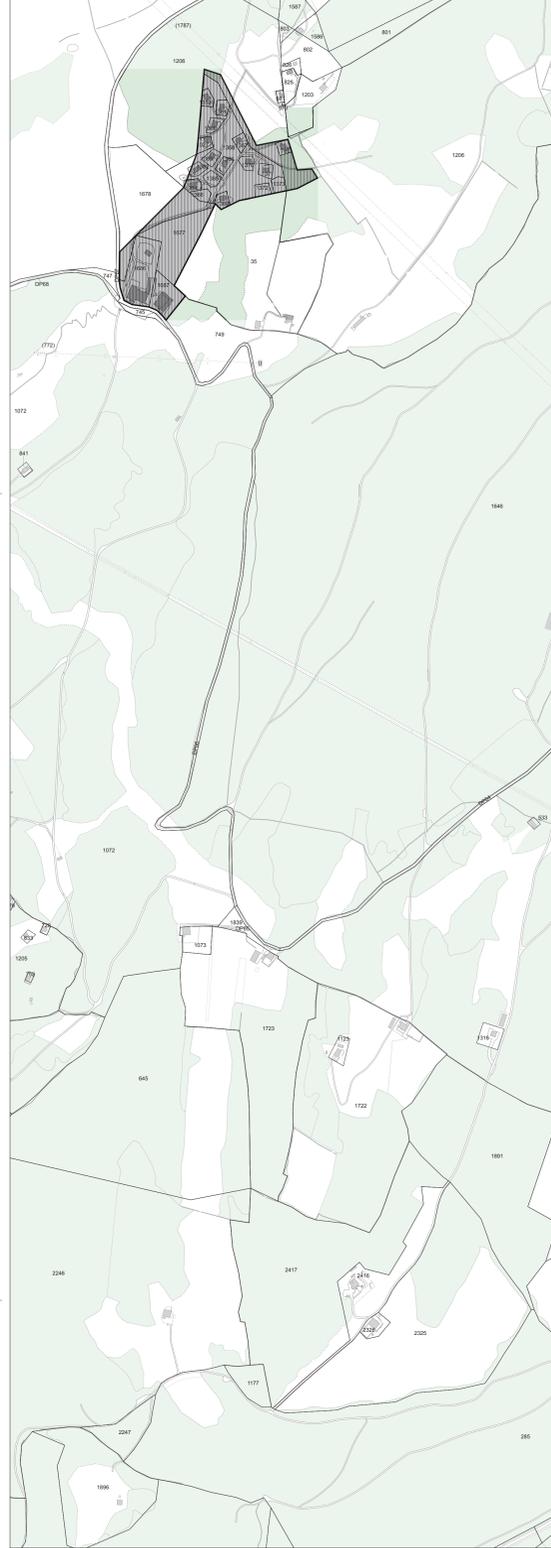
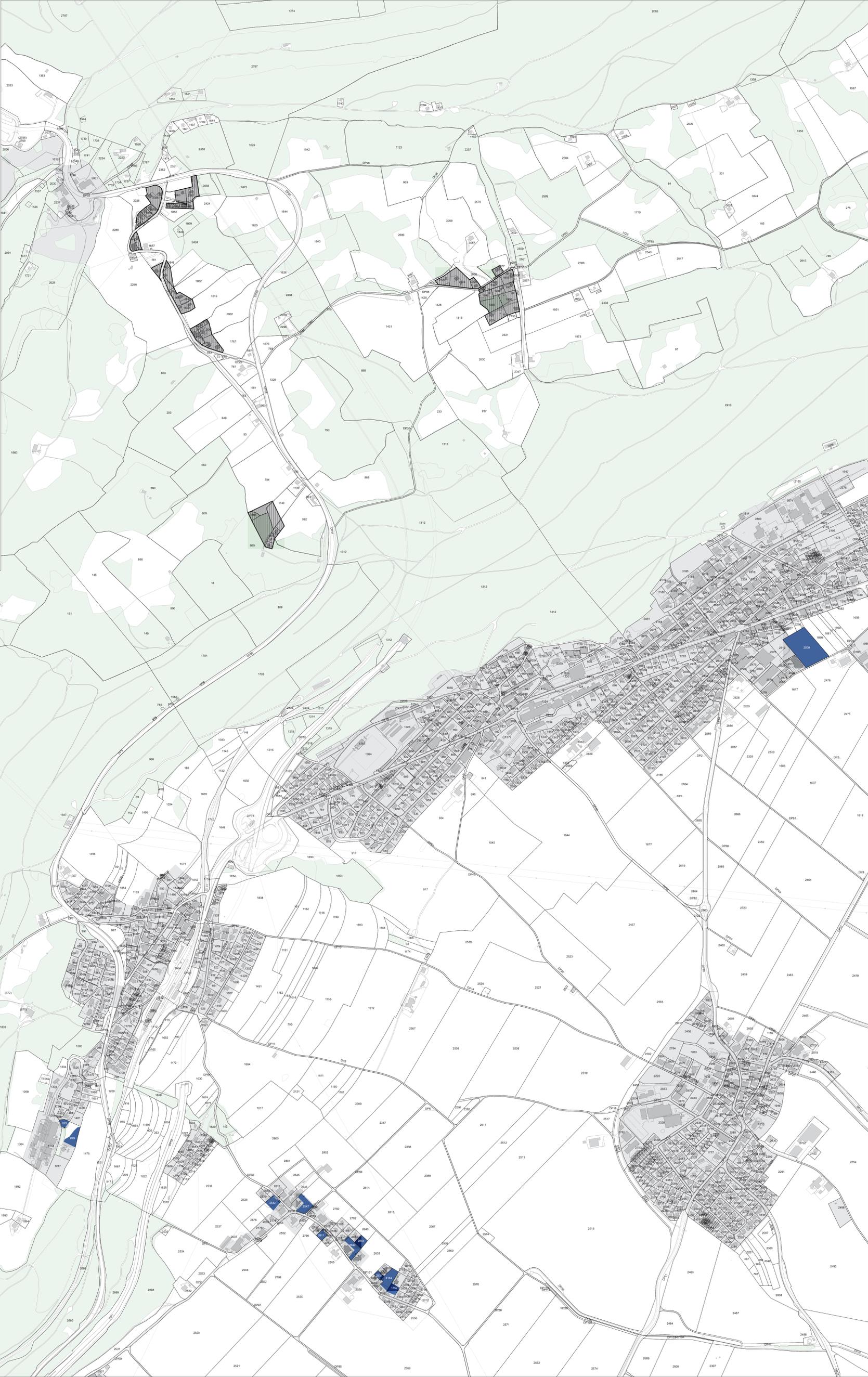
Zone réservée des Geneyes-sur-Coffrane en vigueur depuis le 15 juin 2016

Zone réservée cantonale applicable depuis le 23 juin 2017

Zone d'urbanisation

\*\* Contenu contraignant :  
Défini par le plan communal d'affectation des zones et opposable aux tiers dans le cadre du PCAZ  
\*\* Contenu informatif :  
Défini par une autre procédure et opposable aux tiers dans le cadre de la procédure en question

Élaboré sur la base des données de la mesurage officielle du 02.05.2018  
Référence SGR : 181009\_ZR\_0018  
Données cartographiques du SDM de 2018 / Service de la Géomatique et du Registre Foncier



# Création d'une zone réservée

Localités de Fenin-Vilars-Saules, d'Engollon et de Savagnier



0 250m

ECHELLE 1:5'000

## 1. Auteur du plan

**urbaplan**  
rue du sepp 16 - cp 3211  
2001 neuchâtel

*N. Jamb*

Neuchâtel, le 9 octobre 2018

## 3. Préavis

Le/La Conseiller(ère) d'Etat,  
Le/La conseiller(ère) d'Etat cheffe/du Département du développement territorial et de l'environnement,

## 5. Mise à l'enquête publique

Du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_  
Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e) \_\_\_\_\_  
Le/La Secrétaire \_\_\_\_\_  
Commune, le \_\_\_\_\_  
Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

## 7. Sanction

Par arrêté de ce jour, au nom du Conseil d'Etat,  
Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

## 2. Signature

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e) \_\_\_\_\_  
Commune, le \_\_\_\_\_  
Le/La Secrétaire \_\_\_\_\_

## 4. Adoption

Par arrêté de ce jour,  
Au nom du Conseil Général,

Le/La Président(e) \_\_\_\_\_  
Commune, le \_\_\_\_\_  
Le/La Secrétaire \_\_\_\_\_

## 6. Approbation

Par arrêté de ce jour,  
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e) \_\_\_\_\_  
Le/La Chancelier(ère) \_\_\_\_\_  
Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

9 octobre 2018  
18070-ZR\_Fenin\_Vilars\_Saules Eng Savag:181009.indd

**urbaplan**

### LEGENDE

#### CONTENU CONTRAIGNANT\*

Zone réservée

#### CONTENU INFORMATIF\*\*

Zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane en vigueur depuis le 15 juin 2016

Zone réservée cantonale applicable depuis le 23 juin 2017

Zone d'urbanisation

\*Contenu contraignant :  
Défini par le plan communal d'affectation des zones et opposable aux tiers dans le cadre du PCAZ

\*\*Contenu informatif :  
Défini par une autre procédure et opposable aux tiers dans le cadre de la procédure en question

Établi sur la base des données de la mesurage officielle du 02.09.2018  
Référence SGR: 2018020\_808  
Données cartographiques du SITM © 2018 / Service de la Géomatique et du Registre Foncier

