



RAPPORT D'INFORMATION DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à la zone réservée du village de Savagnier

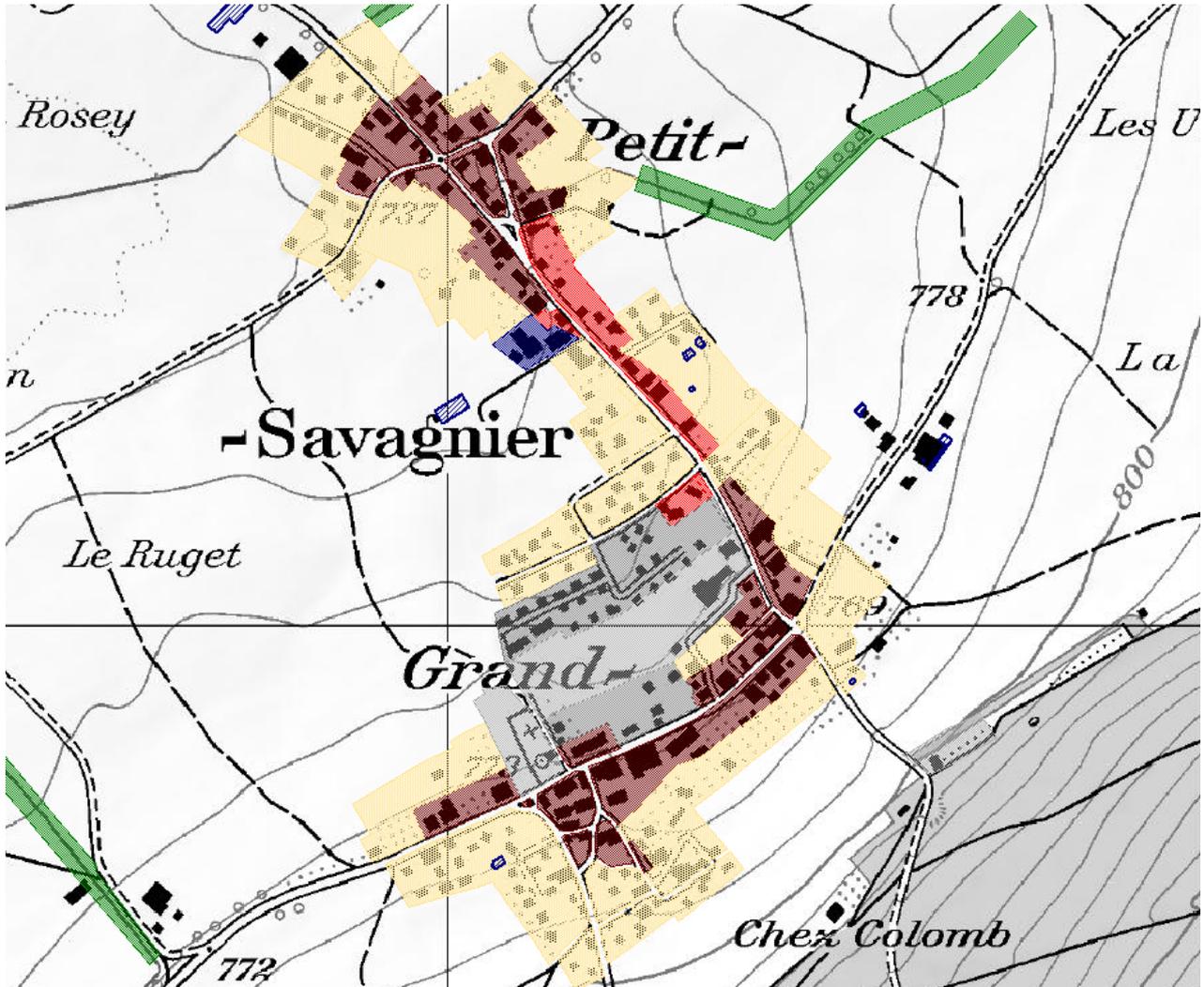


Table des matières

1. Historique	3
2. Travaux de la commission « zone réservée et révision du PAL»	3
3. La situation actuelle.....	4
4. Les réflexions du Conseil communal	7
5. Conclusions.....	8
6. Annexe 1 - plan des secteurs à bâtir à Savagnier	10
7. Annexe 2 - rapport relatif à l'évaluation des secteurs à bâtir	11

1. Historique

L'actuel plan d'aménagement local (PAL) du village de Savagnier a été sanctionné par le Conseil d'Etat en date du 11 avril 1990. Mis à part quelques détails, le plan d'affectation des zones est pratiquement identique au plan d'origine des années 1960 ; ainsi il n'y a pas eu d'évolution significative entre la version des années soixante et celle des années nonante.

De même, la version actuelle du PAL n'a subi que peu de retouches au fil des ans. Une zone de manège à La Rincieure a été sanctionnée par le Conseil d'Etat en date du 18 juin 2003.

Entre 1950 et 1980, la population sylvagnienne a passé de 517 à 568 habitants, soit 51 habitants de plus en 30 ans. Entre 1980 et 2000, la population a augmenté de 335 habitants, pour un total de 903 habitants.

Cette situation entraîne, au début des années 2000, une explosion des constructions dans le village. La commune se trouve en difficulté dans la gestion de ce flux, par manque de moyens financiers et humains. En effet, tout doit être repensé : la capacité d'accueil des élèves de l'école primaire, le dimensionnement des conduites d'eau et d'épuration, la création de nouveaux accès.

Au surplus, le PAL de 1990, dont l'étude avait débuté en 1988, ne répond plus aux normes en vigueur au milieu des années 2000, notamment à l'article 2 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, qui précise que « *l'aménagement du territoire vise à assurer une utilisation mesurée du sol ainsi qu'un développement harmonieux et équilibré du canton et de ses régions* ». En effet, la zone à bâtir est surdimensionnée en regard des besoins nécessaires évalués sur une période de quinze ans. Le service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT), en vertu de l'article 60 LCAT, invite les autorités communales à réexaminer son PAL ; dans le cas contraire, le service cantonal aurait été contraint de refuser toute modification partielle du PAL.

La conjonction des deux problématiques précitées (urbanisation galopante et obligation de revoir le plan d'aménagement local) fait que les autorités communales instituent en date du 25 juin 2007 une zone réservée au sens de l'article 57 LCAT, pour un délai de 5 ans, afin de se donner la possibilité de revoir sa planification territoriale en toute sérénité.

Au vu de la fusion de 15 communes dans le district du Val-de-Ruz, et parce que les travaux des autorités communales de Savagnier n'étaient pas complètement aboutis, un arrêté de prolongation de la zone réservée pour une période de deux ans a été adopté par le législatif en date du 14 mai 2012.

2. Travaux de la commission « zone réservée et révision du PAL »

Afin de pouvoir appuyer le Conseil communal dans ses travaux, les autorités communales de Savagnier ont institué une commission « de la zone réservée et de la révision du plan d'aménagement communal », issue du Conseil général.

Au terme des cinq années de zone réservée votées en 2007 par le Conseil général, les travaux relatifs à la révision du PAL n'aboutissant pas, le Conseil communal de Savagnier demande à la commission au début de l'année 2012 d'entreprendre une étude visant à évaluer la possibilité de libérer certains secteurs pour la construction sans entraver la suite des travaux de révision du PAL. En effet, quelques propriétaires ont réitéré leurs demandes pour réaliser leurs terrains. C'est ainsi que la zone réservée a été prolongée de deux ans.

Il faut rappeler ici que les autorités communales de Savagnier n'ont jamais souhaité la remise en zone agricole des zones à bâtir excédentaires. En effet, le but de la révision du PAL était de se doter d'un programme d'équipement afin de hiérarchiser et de prioriser les dépenses relatives aux équipements tout au long de la durée de vie de ce nouveau plan d'aménagement.

La commission, aidée d'un bureau d'architectes, a mis en exergue 9 secteurs non bâtis sur le territoire de Savagnier pouvant poser potentiellement problème s'ils devaient se construire dans des délais rapprochés. Chacun des secteurs a été évalué en fonction des critères suivants :

- coûts d'équipement
- dangers naturels
- accessibilité
- surface totale / nombre de biens-fonds possibles
- existence d'une demande de construire actuelle et globale, y compris possibilité de la réaliser
- cohérence du bâti
- coût d'exploitation de l'équipement (alimentation en eau / déneigement)

Chaque critère ou sous-critère a été évalué en points entiers situés dans un intervalle de 0 à 10. Obtiennent les 10 points du critère ou sous-critères les secteurs qui sont les plus aptes à la construction et 0 points les secteurs qui ne sont en aucun cas apte à la construction.

Ainsi, chacun des 9 secteurs a été noté et évalué. En conclusion de son rapport, la commission indique que « *dans l'attente du nouveau PAL et du plan d'équipement dont les travaux reviendront à la nouvelle commune de Val-de-Ruz, la Commission recommande au Conseil communal d'étudier en priorité la réalisation du ou éventuellement des premier(s) secteur(s) dans l'ordre de leurs rangs respectifs* ».

Le plan des secteurs à bâtir ainsi que le rapport de la commission « de la zone réservée et de la révision du plan d'aménagement communal » sur l'évaluation des secteurs à bâtir dans le village de Savagnier sont joints au présent rapport, respectivement en annexe 1 et 2.

3. La situation actuelle

Par manque de temps au vu de la fusion de 15 communes au sein du district, comprenant notamment Savagnier, les autorités exécutives du village n'ont pas eu la possibilité de travailler plus avant l'atteinte de leur objectif, à savoir la création d'un nouveau plan d'aménagement local comprenant un programme

d'équipement, permettant par là même d'échelonner et de prioriser la constructions des secteurs étudiés par la commission ad-hoc.

Une fois la fusion entrée en force, entreprendre la révision d'un plan d'aménagement pour l'un des villages de la nouvelle commune n'a plus de sens. En effet, la commune de Val-de-Ruz doit se doter, à terme, d'un plan d'aménagement performant et moderne comprenant l'entier de son territoire. Cette évidence n'a pas échappé aux autorités sylvagniennes lors du passage de flambeau aux nouvelles autorités de Val-de-Ruz.

Suite à une rencontre du 3 décembre 2012 des autorités encore en place avec les autorités à venir, à laquelle participait également un représentant du service de l'aménagement du territoire, le Conseil communal de Savagnier a demandé à ce que deux secteurs se libèrent à court terme pour permettre aux propriétaires concernés de réaliser leur(s) projet(s).

Dès lors, le dicastère du développement territorial s'est approché du SAT à partir de l'automne 2013 en soumettant in extenso les vœux du Conseil communal de Savagnier.

En effet, la réaffectation en zone agricole - outre le fait qu'elle n'était pas voulue par le Conseil communal de Savagnier - est de toute manière inadéquate au vu de l'entrée en application au 1^{er} mai 2014 de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Rappelons que le but de cette loi est de limiter l'extension de la zone à bâtir au profit de la construction à l'intérieur du bâti. La modification de la LAT et la fiche U_11 du plan directeur cantonal prévoient que le dimensionnement de la zone d'urbanisation soit effectué à l'échelle régionale. C'est l'instrument du plan directeur régional qui permettra de spatialiser le quota de surfaces constructible. Toutefois, le canton n'est pas encore en mesure de fournir ce quota dans le calendrier qui correspond à l'échéance de la zone réservée puisque les données fédérales sont connues depuis peu et que ces chiffres seront liés aux discussions qui auront lieu avec chaque région. Le canton effectuera une proposition de la répartition de la croissance entre les régions en tenant compte des principes du plan directeur cantonal (PDC) approuvé par la Confédération. Sur cette base, un partenariat avec chacune des régions sera établi afin de trouver une solution satisfaisante respectant un équilibre au plan cantonal. Une fois cette fiche adaptée et adoptée par le Conseil d'Etat, elle devra être soumise à la Confédération pour approbation. Compte tenu de cet élément, il s'agit d'éviter une consommation supplémentaire de terrain par une augmentation de la surface à bâtir. La commune de Val-de-Ruz doit partir du principe qu'elle pourra au mieux maintenir les surfaces d'urbanisation existantes pour répondre à l'entier de ses besoins. Au vu de ce constat, il apparaît prématuré de remettre en zone agricole des terrains à bâtir, cela reviendrait « à se tirer une balle dans le pied ».

Il y a lieu de rappeler ici que l'article 16 de la convention de fusion précise que « *la nouvelle commune reprend toutes les conventions publiques et privées existant dans les anciennes communes, ainsi que tous les engagements écrits légalement consentis par l'une ou l'autre commune avant la fusion* ». Dès lors, afin de concilier les engagements pris lors de la fusion et les nouvelles contraintes législatives, le dicastère du développement territorial a proposé au SAT de créer une nouvelle zone réservée à Savagnier comprenant les grands secteurs non construits, ce qui permettrait de libérer le village ainsi que deux secteurs pour lesquels il existe une forte demande de valorisation de la part des propriétaires. Par la création d'une nouvelle zone réservée, le Conseil communal de Val-de-Ruz entend conserver ses zones à bâtir existantes -

en tous les cas jusqu'à la révision du PAL de Val-de-Ruz - et limiter les conséquences d'un développement trop important du village de Savagnier.

Dans un courrier du 23 janvier 2014 adressé à la commune, le SAT évoque les circonstances particulières prévalant à ce jour, à savoir la création de la commune de Val-de-Ruz, la modification de la LAT, l'adaptation future de la fiche U_11 du plan directeur cantonal (pour y intégrer les quotas de zone d'urbanisation par région), l'élaboration du plan directeur régional ; autant d'éléments que ne pouvait prendre en compte la commune de Savagnier à l'époque.

A la lumière de ces éléments, le SAT estime qu'une zone réservée s'impose effectivement. Il précise que l'article 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) permet à son alinéa 3 de prolonger une zone réservée en raison de circonstances particulières. Les bouleversements évoqués plus haut ainsi que les projets qui sont en train de se développer sur le territoire communal peuvent être considérés comme des circonstances particulières en vue d'une prolongation de la zone réservée.

Cependant, le SAT, par courriel adressé au dicastère du développement territorial en date du 09 mai 2014, indique ne pas pouvoir soutenir une proposition visant uniquement l'un des villages de la commune, et ceci par mesure de proportionnalité. En effet, cela signifierait que tous les propriétaires de la commune peuvent continuer à construire, sauf à Savagnier. Il y a manifestement une inégalité de traitement dans cette manière de faire.

Comme indiqué plus haut, la commune de Val-de-Ruz doit partir du principe qu'elle pourra au mieux maintenir les surfaces d'urbanisation existantes pour répondre à l'entier de ses besoins ; cela signifie que l'effort de compensation - dans le cas où Val-de-Ruz doit par exemple ouvrir une zone à bâtir pour des activités industrielles - serait supporté uniquement par le village de Savagnier. Cette position ne peut être défendue ni par la commune, ni par le canton.

Ce dernier nous prie par ailleurs de ne pas libérer de terrains maintenant : le maintien de la zone réservée actuelle ainsi que son extension aux autres villages offrirait une période de 5 ans où la commune pourrait maîtriser son développement dans l'attente de la révision du PAL, en définissant les secteurs où il n'est pas opportun de construire pour l'instant et à contrario les secteurs où il peut être opportun de continuer de construire. Il ne s'agirait d'ailleurs plus de définir les lieux non bâtis où l'on ne construit pas mais plutôt ceux où l'on peut manifestement continuer de construire en raison :

- de l'existence d'une planification de détail en vigueur ;
- d'une desserte de qualité assurée par les transports publics ;
- d'une parcelle non construite au sein d'un tissu manifestement largement bâti (dent creuse) dévolue à l'habitat collectif.

4. Les réflexions du Conseil communal

Le problème de surdimensionnement de la zone à bâtir n'est pas spécifique au village de Savagnier ; il est en effet à considérer au niveau cantonal. Le 2 février dernier, lors d'une séance d'information aux communes sur les grands dossiers en matière d'aménagement du territoire dans le canton de Neuchâtel, le SAT a indiqué que la Confédération considère la zone à bâtir du canton comme surdimensionnée.

Dès que la Confédération aura communiqué aux cantons la surface de zone à bâtir qui leur est attribuée (les délais ne sont pas encore connus), l'autorité cantonale devra répartir la surface à bâtir par région.

Si le problème de surdimensionnement touche pratiquement toutes les communes du canton, il est à se demander si la mise en zone réservée de l'ensemble du territoire communal de Val-de-Ruz est une solution proportionnée. Comme déjà relevé, une zone réservée - bien qu'elle permette de préserver les zones à bâtir - est une contrainte extrêmement forte non seulement auprès des propriétaires, mais également auprès de toutes les entreprises liées au domaine de la construction. La portée d'une zone réservée sur un village de la taille de Savagnier n'a pas les mêmes conséquences que sur un territoire de la taille de Val-de-Ruz. Il est par ailleurs légitime de se demander si l'effort doit être soutenu par la seule commune de Val-de-Ruz. A notre connaissance, après un échange d'information sur ce thème lors de la CDC Aménagement du Territoire du 16 mai 2014, les autres communes n'ont pas été sollicitées pour participer à un tel effort.

D'un point de vue pratique, une zone réservée permet de conserver le potentiel de la zone à bâtir existante sans devoir faire face aux coûts qu'engendrent les constructions en matière de viabilisation par exemple. De plus, ces terrains préservés permettent à la commune de procéder aux compensations nécessaires en vue de l'ouverture de nouvelles zones (principe imposée par la LAT révisée), comme par exemple la création d'une zone d'activités économiques entre Boudevilliers et Malvilliers.

Il apparaît cependant que le problème du dimensionnement de la zone à bâtir, au vu de son importance, devrait être traité au plan cantonal.

Le village de Savagnier, au vu des éléments développés sous point 1, est en zone réservée depuis sept ans. Si quelques exceptions à la construction peuvent être données, la contrainte mise sur les propriétaires de ce village est extrêmement forte. Le fait d'ajouter une zone réservée complémentaire sur le territoire de Val-de-Ruz n'est à notre sens pas proportionné vis-à-vis des habitants de Savagnier, puisque les autres habitants de Val-de-Ruz ont gagné sept années qu'ils ont pu mettre à profit pour construire. Dans la même logique, le problème étant d'importance cantonale, il n'est pas proportionné que seule la commune de Val-de-Ruz assume une zone réservée sur son territoire.

Dès lors, le Conseil communal réfléchit à d'autres solutions permettant de contenir les constructions sans toutefois les interdire.

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) possède trois articles pouvant servir les desseins du Conseil communal et qui répondraient, de manière moins incisive, aux souhaits du service de l'aménagement du territoire. Il s'agit des articles 82, 100 et 101 de ladite loi, dont voici la teneur :

Art. 82 ¹ *Les plans de quartier peuvent être élaborés par une commune ou par un ou plusieurs propriétaires, pour des terrains d'une surface de 3000 m² au moins.*

² *Le plan d'aménagement peut délimiter des secteurs où des plans de quartier seront établis avant toute construction.*

³ *Le Conseil communal peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan*

de quartier.

Interdiction temporaire de bâtir / principe

Art. 100⁵²⁾ ¹ *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.*

² *Les cas d'expropriation matérielle sont réservés.*

Formalités et durée

Art. 101 ¹ *Cette interdiction doit faire l'objet de deux publications dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux ou être signifiée par avis personnel aux propriétaires intéressés s'ils sont peu nombreux et pour autant que leur adresse soit connue.*

² *Elle entre en vigueur dès la première publication ou dès la signification écrite.*

³ *Les effets de l'interdiction cessent si le projet de plan n'est pas soumis à l'approbation du département dans les deux ans à partir de la publication ou de la signification.*

S'agissant de l'article 82 LCAT, il appartient au Conseil communal de décider de l'emprise (et non le découpage parcellaire) qui justifie l'élaboration d'un plan de quartier ; il peut subordonner, le cas échéant par une décision susceptible de recours, toute construction à l'élaboration préalable d'un plan de quartier - même si le secteur n'est pas soumis à plan de quartier en vertu du plan d'aménagement - lorsqu'il estime que cette construction doit s'inscrire dans une surface qui, du point de vue de l'aménagement du territoire, sur plus de 3'000 m², nécessite une planification cohérente et homogène. Cet outil donné par l'article 82 LCAT est par ailleurs utilisé couramment par la ville de La Chaux-de-Fonds. En outre, le fait de demander l'élaboration d'un plan de quartier permet, d'une part, de freiner les constructions sans toutefois les empêcher, et d'autre part de connaître le coût de l'équipement lié à un quartier. Cette solution a l'avantage de mettre autour de la table commune, propriétaire(s) et entrepreneur(s), de déterminer la part des coûts de chacun et de planifier les investissements liés aux équipements.

Les articles 100 et 101 LCAT permettent au Conseil communal d'aviser de cas en cas pour les dossiers compliqués ou litigieux qui mettraient en péril la situation financière de la commune ou rendrait moins aisé l'exécution du plan d'aménagement local.

5. Conclusions

5.1.

Les enjeux liés aux réflexions susmentionnées doivent faire l'objet d'une information et d'une discussion avec les propriétaires de zones à bâtir ainsi qu'avec les autres acteurs de la construction. Dès que des données complémentaires seront connues (surface de zones à bâtir attribuées à Val-de-Ruz, notamment) une rencontre sera organisée à cet effet.

5.2.

La solution qui prévalait du temps de la commune de Savagnier n'est plus viable au vu des différents éléments développés dans le présent rapport. Il n'est en effet pas acceptable qu'une partie de la

population de la commune de Val-de-Ruz supporte un effort qui ne serait pas partagé sur l'ensemble du territoire.

De même, il ne serait pas acceptable que l'effort soit supporté uniquement par les habitants de Val-de-Ruz et ne soit pas partagé par l'ensemble de la population neuchâteloise puisque, rappelons-le, la zone à bâtir du canton est surdimensionnée.

Au vu de ce qui précède, il apparaît que la mise en application des articles 82, 100 et 101 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire est la solution la plus adéquate permettant de répondre en partie aux vœux du canton et d'aller à la rencontre des citoyens de Val-de-Ruz d'une manière beaucoup moins incisive que la création (ou la prolongation) d'une zone réservée.

Enfin, il est à préciser que la création d'une zone réservée spécifique, sur un périmètre parfaitement identifié, reste possible. A titre d'exemple, deux dossiers de la ville de La Chaux-de-Fonds soumis à la sanction du Conseil d'Etat ont été refusés car il y avait création de deux nouvelles zones à bâtir ; dans un cas, la ville a prolongé pour 5 ans une zone réservée et dans l'autre, une zone réservée a été créée à titre de compensation. A relever que les zones en question se trouvaient dans un pôle économique d'importance cantonale (secteur du Crêt-du-Loche) et que le territoire de la ville de La Chaux-de-Fonds n'a pas été mis dans son ensemble en zone réservée.

Dès lors, le Conseil communal a pris la décision de ne pas renouveler la zone réservée de Savagnier, qui s'éteint de fait le 25 juin 2014.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez au présent rapport, nous vous adressons, Monsieur le Président, Madame la Conseillère générale, Monsieur le Conseiller générale, nos salutations les meilleures.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

A. Blaser

Le chancelier

P. Godat

7. Annexe 2 - rapport relatif à l'évaluation des secteurs à bâtir



Commune de Savagnier

Commission de la zone réservée et de la révision du plan d'aménagement communal

Evaluation des secteurs à bâtir Rapport

Table des matières

1. Etat des lieux et but de l'évaluation	1
2. Procédure	1
3. Liste des critères	2
4. Evaluation	4
4.1 Tableau synoptique des résultats	4
4.2 Détails et explications	5
5. Conclusion	8

1. Etat des lieux et but de l'évaluation

Arrivant au terme des cinq années votées en 2007 par le CG de mise en zone réservée du territoire du village de Savagnier sans voir aboutir les travaux de révision du PAL, le CC a demandé au début 2012 à la Commission de la zone réservée d'entreprendre une étude visant à évaluer la possibilité de libérer pour la construction certains secteurs sans entraver la suite des travaux de révision du PAL. Le vote positif du CG de rallonger de deux ans la mise en zone réservée rend cet exercice pertinent, puisque quelques propriétaires réitérent leurs demandes pour réaliser leurs terrains.

2. Procédure

Le CC a mis à disposition de la Commission les tableaux d'analyse des équipements de chacun des neuf secteurs encore libres de construction situés en zone à bâtir avec les plans correspondants. Ce document a été préparé par le bureau Monnier-Erard architectes. Il a donc été conçu par des professionnels tenant compte d'un certain nombre de contraintes, mais son élaboration se situe en deçà d'un projet final. Par exemple, il fait abstraction des servitudes de passage et des attributs fonciers des biens-fonds (bf).

C'est à ce document, daté du 23.01.2012 et notamment au tableau intitulé "Synthèse de l'analyse de l'équipement" (SAE) que se rapportent les chiffres utilisés dans les formules et les estimations du chapitre "Liste des critères" et "Evaluation".

La Commission s'est réunie à cinq reprises en présence d'au moins un représentant du CC, pour, en premier lieu, établir la liste des critères et leur pondération à appliquer à tous les secteurs et, ensuite, attribuer à chaque secteur et pour chaque critère les points qui lui reviennent.

L'exercice s'est effectué sur les bases les plus objectives possibles.

3. Liste des critères

Chaque critère ou sous-critère est évalué en points entiers (Pt) situés dans un intervalle de 0 à 10. Obtiennent les 10 points du critère ou sous-critère, les secteurs qui sont les plus aptes à la construction et 0 point les secteurs qui ne sont en aucun cas aptes à la construction.

No	Désignation du critère	coefficient
1.	<p>Coûts d'équipement</p> <ul style="list-style-type: none"> - coût public total mesure l'investissement de la Commune $Pt = 10 * (PC_{max} - PC) / (PC_{max} - PC_{min})$ où PC = "Participation de la commune (20%)" de SAE $PC_{max} = 109'555 =$ valeur max de PC au secteur 4 $PC_{min} = 0 =$ valeur min de PC aux secteurs 1,2,3,6 et 8. - coût/m2 mesure l'aptitude du secteur à être construit $Pt = 10 * (CM_{max} - CM) / (CM_{max} - CM_{min})$ où CM = "Coût moyen de l'équipement par m2 de surface libre de constructions" de SAE $CM_{max} = 65.29 =$ valeur max de CM au secteur 2 $CM_{min} = 15.21 =$ valeur min de CM au secteur 8 	<p>5 dont 3</p> <p>dont 2</p>
2.	<p>Dangers naturels</p> <p>Base: Ligne "Dangers naturels (selon carte des dangers)" du tableau "Tableau récapitulatif des critères d'analyse" associé à chaque secteur.</p> <p><i>Commentaire: les zones à bâtir situées en zone d'inondation devraient être pénalisées en fonction de l'importance des mesures à prendre. Rapport à venir de Multiruz.</i></p>	3
3.	<p>Accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> - facilité d'accès pour les véhicules - accès piétons aux transports publics (proximité) - proximité des écoles – sécurité des trajets des écoliers 	<p>3 dont 1 dont 1 dont 1</p>
4.	<p>Surface totale – Nombre de biens-fonds possibles</p> <ul style="list-style-type: none"> - $Pt = 10 * (NB_{max} - NB) / (NB_{max} - NB_{min})$ où NB = "Nombre de bien-fonds possibles" de SAE $NB_{max} = 27 =$ valeur max de NB au secteur 4 $NB_{min} = 5 =$ valeur min de NB au secteur 2 <p><i>Commentaire: si la surface à bâtir est grande, la zone sera pénalisée, car elle permettra moins facilement un échelonnement des investissements.</i></p>	3
5	<p>Existence d'une demande de construire actuelle et globale, y.c. possibilité de la réaliser.</p> <p><i>Commentaire: si une demande a été déposée, qu'elle est actuelle, qu'elle porte sur l'ensemble de la zone à bâtir et qu'elle peut être réalisée sans démarche supplémentaire (par ex. l'accès par une autre parcelle est réglé), elle sera le mieux évaluée.</i></p>	5

6.	<p>Cohérence du bâti</p> <ul style="list-style-type: none">- Existence de nuisances (bruit et odeurs)- Mitage/potentiel de densification <p><i>Commentaires:</i> <i>On pénalisera les zones à bâtir jouxtant des industries générant des nuisances ou éventuellement des fermes.</i> <i>En cas de potentiel de densification, une réflexion sur la modification de l'affectation devra être effectuée. Cet élément ferait l'objet d'une remarque dans l'analyse qui repousserait la libération du secteur à l'approbation du nouveau PAL.</i></p>	<p>3 dont 2 dont 1</p>
7.	<p>Coût d'exploitation de l'équipement (alimentation en eau / déneigement)</p> <p><i>Commentaire: Certains secteurs vont générer des coûts d'exploitation supérieurs au niveau de l'alimentation en eau (pompes, etc.) et en déneigement. Ces secteurs seront pénalisés.</i></p>	<p>3</p>

4. Evaluation

4.1 Tableau synoptique des résultats

Désignation du secteur No du secteur	coefficient	Derrière Ville 1	Pré de l'Étalon 2	Le Meinderly 3	Les Bandes / verger Vuilliomenet 4	Grands Vergers / La Cheminée 5	Les Ochettes 6	Verger de l'Age 7	Verger Gaberel / Verger Petitpierre 8	Grand Savagnier 9
Critère 1 Coût public d'équipement	5									
coût public d'équipement	base	0	0	0	109555	94241	0	105862	0	101779
	3	10	10	10	0	2	10	1	10	1
coût moyen de l'équipement par m2 de surface	base	43.63	65.29	35.28	49.29	35.26	63.53	37.97	15.21	47.91
	2	5	0	6	4	6	1	6	10	4
Total	40	30	42	8	18	32	15	50	11	
Critère 2 Dangers naturels	base	limite	limite	néant	presque complète ment	partielle ment	néant	néant	néant	néant
	3	8	8	10	4	6	10	10	10	10
Total	24	24	30	12	18	30	30	30	30	
Critère 3 Accessibilité	3									
véhicules	1	10	4	10	3	3	8	7	9	2
piétons - TP	1	6	2	6	3	9	6	5	6	5
écoliers	1	4	5	4	6	5	4	5	5	4
Total	20	11	20	12	17	18	17	20	11	
Critère 4 nbre de bf possibles	base	6	5	7	27	20	6	16	10	14
	3	10	10	10	0	4	10	5	8	6
Total	30	30	30	0	12	30	15	24	18	
Critère 5 Demande de construire	base	oui globale	non	non	non	oui partielle	oui globale	oui globale	oui globale	non
	5	10	0	0	0	1	10	10	10	0
Total	50	0	0	0	0	20	50	50	50	0
Critère 6 Cohérence du bâti	3									
nuisance	base	route, expl.agr.	marai- cher, camions	église, route	entre- prise	auberge	néant	menuise- rie	stand tir	entre- prise
	2	5	9	9	9	5	10	9	9	9
mitage	1	10	10	10	7	2	8	7	7	10
Total	20	28	28	25	12	28	25	25	28	
Critère 7 Coût d'exploitation	base	penne	néant	penne	rebrous- sacments	rebrous- sacments	penne	néant	néant	pompes eau
	3	6	10	6	4	4	6	9	10	4
Total	18	30	18	12	12	18	27	30	12	
Evaluation finale	Total	202	153	168	69	109	206	179	229	110
Rang		3	6	5	9	8	2	4	1	7

4.2 Détails et explications

Secteur 1 – Derrière Ville

Rang 3

- C1: Ce secteur bénéficie d'être déjà équipé et de ne plus nécessiter d'investissements publics. Le coût au m² est raisonnable, dans la moyenne supérieure.
- C2: Il se trouve en limite de danger moyen d'inondation.
- C3: Donnant directement sur la route cantonale, il ne pose pas de problème particulier pour les véhicules. Par contre, il se situe relativement loin de l'arrêt de bus et loin de l'école. Les écoliers doivent traverser la route, mais leur itinéraire est sécurisé par un trottoir.
- C4: --.
- C5: Une demande globale a été adressée au CC.
- C6: La proximité de la route cantonale et d'une exploitation agricole diminue l'attractivité de la parcelle. La construction du secteur n'engendrerait pas de mitage et serait cohérent au niveau du bâti ; le secteur ne nécessiterait pas d'être densifié.
- C7: Le secteur est en pente ce qui ne facilite pas les travaux notamment des chasse-neiges qui se voient obligés de rebrousser chemin.

Secteur 2 – Pré de l'Etalon

Rang 6

- C1: Ce secteur bénéficie d'être déjà équipé et de ne plus nécessiter d'investissements publics, cependant les coûts au m² sont les plus élevés des secteurs examinés et le secteur présente ainsi une moins bonne aptitude à être construit.
- C2: Il se trouve en limite de danger moyen d'inondation.
- C3: Les accès pour véhicule traversent d'autres parcelles, ce qui le pénalise. De plus, il se situe loin de l'arrêt de bus et loin de l'école. A son bénéfice, les écoliers ne doivent pas traverser la route cantonale et leur itinéraire est sécurisé par un trottoir.
- C4: --.
- C5: Aucune demande n'est parvenue au CC.
- C6: La proximité d'une exploitation maraîchère et du trafic de poids lourds qu'elle engendre peut être source de nuisances. La construction du secteur n'engendrerait pas de mitage et serait cohérent au niveau du bâti ; le secteur ne nécessiterait pas d'être densifié.
- C7: Aucun problème particulier n'apparaît.

Secteur 3 – Le Meinderly

Rang 5

- C1: Ce secteur bénéficie d'être déjà équipé et de ne plus nécessiter d'investissements publics. Le coût au m² est raisonnable, dans la moyenne inférieure.
- C2: Aucun risque naturel n'y est répertorié.
- C3: Donnant directement sur la route cantonale, il ne pose pas de problème particulier pour les véhicules. Par contre, il se situe relativement loin de l'arrêt de bus et loin de l'école. Les écoliers ne doivent pas traverser la route, leur itinéraire est partiellement sécurisé par un trottoir.
- C4: --.
- C5: Aucune demande n'est parvenue au CC.
- C6: La proximité de la route cantonale et de l'Eglise diminue l'attractivité de la parcelle. La construction du secteur n'engendrerait pas de mitage et serait cohérent au niveau du bâti ; le secteur ne nécessiterait pas d'être densifié.
- C7: Le secteur est en pente, ce qui ne facilite pas les travaux, notamment des chasse-neiges qui se voient obligés de rebrousser chemin.

Secteur 4 – Les Bandes / Verger Vuilliomnet

Rang 9

- C1: Ce secteur nécessite les investissements publics d'équipement les plus élevés, ce qui est fortement rédhibitoire. Le coût au m² est raisonnable, dans la moyenne supérieure.
- C2: Il est pratiquement entièrement compris dans la zone de danger moyen d'inondation (sauf angle nord).

C3: Les véhicules n'ont pas d'accès confortable et direct à la route cantonale. La distance à l'arrêt de bus et à l'école est en moyenne grande étant donné qu'il n'est pas établi que les servitudes de passage à pied qui raccourciraient les trajets existent. Par contre, les écoliers ne doivent pas traverser la route et leur itinéraire est partiellement sécurisé par un trottoir.

C4: --.

C5: Aucune demande n'est parvenue au CC.

C6: La proximité de l'entreprise de fenêtres diminue l'attractivité d'une partie des parcelles. La construction du secteur engendrerait un certain mitage, tout en étant cohérent au niveau du bâti ; le secteur ne nécessiterait pas d'être densifié.

C7: Les chasse-neiges qui se voient obligés de rebrousser chemin et de suivre des parcours complexes.

Secteur 5 – Grands vergers / La Cheminée

Rang 8

Ce secteur pourrait profiter d'une réaffectation de la zone en moyenne densité. Il est vivement encouragé d'approfondir cette modification dans le futur PAL.

C1: Ce secteur nécessite des investissements publics d'équipement élevés. Le coût au m² est raisonnable, dans la moyenne inférieure.

C2: Tout le secteur "La Cheminée" ainsi que la partie sud des "Grands Vergers" sont situés en zone de danger moyen d'inondation. Le bf 3391 est répertorié "Aire d'entreprise" dans le cadastre des sites pollués.

C3: Les véhicules n'ont pas d'accès confortable et direct à la route cantonale. La distance à l'arrêt de bus est courte; celle à l'école assez grande. Les écoliers doivent traverser la route et leur itinéraire est partiellement sécurisé par un trottoir.

C4: --.

C5: Une demande partielle est parvenue au CC. La possibilité de la réaliser semble compliquée.

C6: La proximité de l'auberge induit des nuisances en soirée. La construction du secteur engendrerait un certain mitage, et ne serait pas cohérent au niveau du bâti ; le secteur nécessiterait d'être densifié.

C7: Les accès sont formés de nombreux tronçons, ce qui impose des rebroussements aux chasse-neiges.

Secteur 6 – Les Ochettes

Rang 2

C1: Ce secteur bénéficie d'être déjà équipé et de ne plus nécessiter d'investissements publics. Son coût d'équipement au m² est par contre très élevé, ce qui diminue son aptitude à être bâti.

C2: Pas de risque naturel répertorié.

C3: Donnant directement sur la route cantonale, il présente cependant une forte pente pour les véhicules. Il se situe relativement loin de l'arrêt de bus et loin de l'école. Les écoliers ne doivent pas traverser la route, et leur itinéraire est partiellement sécurisé par un trottoir.

C4: --.

C5: Une demande globale et actuelle a été adressée au CC.

C6: Pas de nuisances détectées. La construction du secteur n'engendrerait pas de mitage, mais ne serait pas nécessairement cohérent au niveau du bâti ; le secteur ne nécessiterait pas d'être densifié.

C7: Le secteur est en pente ce qui ne facilite pas les travaux, notamment des chasse-neiges qui se voient obligés de rebrousser chemin.

Secteur 7 – Verger de l'Age

Rang 4

C1: Ce secteur nécessite des investissements publics d'équipement élevés. Le coût au m² est par contre raisonnable, dans la moyenne inférieure.

- C2: Pas de risque naturel répertorié.
- C3: Les accès vers la route cantonale sont relativement longs. Ils débouchent sur le chemin de l'Age dont le trafic est actuellement déjà problématique et devrait être réduit. Les distances à l'arrêt de bus et à l'école sont raisonnables. Par contre, les écoliers doivent traverser la route dans un secteur dangereux et leur itinéraire n'est que partiellement sécurisé.
- C4: --.
- C5: Une demande globale et actuelle a été adressée au CC.
- C6: La proximité de la menuiserie diminue légèrement l'attractivité d'une partie des parcelles. La construction du secteur engendrerait un certain mitage, tout en étant cohérent au niveau du bâti ; le secteur ne nécessiterait pas d'être densifié.
- C7: Pas de difficulté particulière n'est détectée pour l'exploitation. Une petite pente existe toutefois.

Secteur 8 – Verger Gaberel / Verger Petitpierre

Rang 1

- C1: Ce secteur est déjà équipé et ne nécessite plus d'investissements publics. Son coût d'équipement au m² est le plus faible des secteurs examinés, ce qui l'avantage au niveau de l'économicité.
- C2: Pas de risque naturel répertorié.
- C3: Les accès pour les véhicules sont relativement faciles. Ce secteur se situe relativement loin de l'arrêt de bus mais près de l'école. Les écoliers doivent traverser la route dans un secteur dangereux et leur itinéraire n'est que partiellement sécurisé.
- C4: --.
- C5: Une demande globale et actuelle a été adressée au CC.
- C6: La proximité du stand de tir diminue l'attractivité du secteur. La construction du secteur engendrerait un certain mitage, tout en étant cohérent au niveau du bâti ; le secteur ne nécessiterait pas d'être densifié.
- C7: Le secteur ne présente pas de difficulté au niveau de l'exploitation.

Secteur 9 – Grand Savagnier

Rang 7

- Il existe deux variantes qui présentent toutes les deux des équipements très fragmentés. Ceci pénalise le secteur.
- C1: Ce secteur nécessite des investissements publics d'équipement élevés. Le coût au m² est par contre raisonnable, dans la moyenne supérieure.
 - C2: Pas de risque naturel répertorié.
 - C3: Les nombreux accès vers la route cantonale traversent pour la plupart des parcelles sans qu'il ne soit établi que des servitudes de passage existent. Les distances à l'arrêt de bus et à l'école sont courtes. Par contre, les écoliers doivent traverser la route cantonale.
 - C4: --.
 - C5: Aucune demande n'est parvenue au CC.
 - C6: Une entreprise de construction jouxte certaines parcelles et en diminue l'attractivité. La construction du secteur n'engendrerait pas de mitage et serait cohérent au niveau du bâti ; bien que le secteur ne nécessiterait pas d'être densifié, un tel examen pourrait toutefois se révéler judicieux.
 - C7: Il semble que les réseaux d'eau de ce secteur pourraient nécessiter des systèmes de pompes. Le déneigement n'est pas évident, vu le nombre de petits tronçons à dégager.

5. Conclusion

Dans l'attente du nouveau PAL et du plan d'équipement dont les travaux reviendront à la nouvelle commune de Val-de-Ruz, la Commission recommande au CC d'étudier en priorité la réalisation du ou éventuellement des premier(s) secteur(s) dans l'ordre de leurs rangs respectifs.

Rang	Désignation	Nbre de points
1 ^{er}	8. Verger Gaberel / Verger Petitpierre	229
2 ^{ème}	6. Les Ochettes	206
3 ^{ème}	1. Derrière Ville	202
4 ^{ème}	7. Verger de l'Age	179
5 ^{ème}	3. Le Meinderly	168
6 ^{ème}	2. Pré de l'Étalon	153
7 ^{ème}	9. Grand Savagnier	110
8 ^{ème}	5. Grands Vergers / La Cheminée	109
9 ^{ème}	4. Les Bandes / Verger Vuilliomenet	69

Elle espère par ailleurs que le contenu du présent rapport saura intéresser les nouvelles autorités et les aider à finaliser les travaux entrepris jusqu'à présent.