
2 plans du projet de territoire

6. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE A BATIR (DONNEES QUANTITATIVES)

6.1 Répartition quantitative par secteur

Le projet de territoire définit les attitudes d'urbanisation retenues en lien avec les quatre catégories de villages. Il illustre le principe de réduction / extension des zones d'habitation, mixtes et centrales par des flèches.

Selon les exigences cantonales, le PDR-1 doit toutefois aller plus loin en donnant un quantitatif de ces réductions / extensions possibles. Compte tenu de la vocation de planification directrice du PDR et non de plan d'affectation, il n'est pas prévu de détailler le dimensionnement de la zone à bâtir à la parcelle. D'une part, parce qu'il est essentiel que les communes gardent une marge de manœuvre lors de l'établissement du plan d'affectation (plan d'aménagement local – PAL), et d'autre part, parce que le PDR-1 n'est pas opposable aux tiers et donc qu'un propriétaire dont le terrain serait identifié n'aurait pas de voie de recours pour s'opposer à son futur déclassement tant que le PAL ne serait pas en vigueur (vraisemblablement 1 à 2 ans après). La Région a donc choisi d'identifier la quantité d'hectares à supprimer / ajouter par secteur (9 secteurs ont été identifiés regroupant un à plusieurs villages) et de fixer un quota par commune qui devra ensuite être traduit dans la révision des PAL.

6.2 Rappel des exigences cantonales¹¹

Comme énoncé ci-avant, les ZH, ZM et ZC de la Région sont surdimensionnées de 17 ha par rapport aux besoins à l'horizon 2030 pour accueillir 2'600 habitants-emplois (HE) supplémentaires.

Dans le guide d'élaboration des PDR, le canton a proposé de déclasser 10 ha et de geler 7 ha supplémentaires pour une urbanisation à long terme (horizon 2040). Toutefois, l'analyse détaillée du potentiel à bâtir de la Région montre que seuls 2.7 ha peuvent être identifiés comme pouvant être gelés (cf. chapitre 6.3), c'est-à-dire dont la localisation est pertinente mais que le besoin ne se justifie pas avant 2030. Il est donc prévu que le solde soit déclassé, c'est-à-dire 14.3 ha.

À l'horizon 2040, pour accueillir 1'400 HE supplémentaires, les ZH, ZM, ZC pourront être augmentées de 13 ha. Ces surfaces comprendront le "dégel" des 2.7 ha évoqués ci-dessus (sous réserve des conditions citées au chapitre 6.3) et une extension de la zone à bâtir pour le solde (10.3 ha).

En termes de zone d'activités économiques, le guide d'élaboration des PDR prévoit également des surfaces supplémentaires de l'ordre de 10 ha pour la création d'un pôle régional au lieu-dit Le Chillou.

¹¹ Cf. Guide pour l'élaboration des PDR relatif au Val-de-Ruz

6.3 Critères de réduction

Réduire la zone à bâtir de 17 ha suppose d'identifier les critères qui permettent de justifier qu'un terrain est plus propice au déclassement / "gel" qu'un autre. Ils ont été présentés et discutés lors du dernier atelier de production du 30 septembre. Il s'agit d'appliquer :

- > le projet de territoire et les 3 attitudes d'urbanisation ;
- > la qualité de la desserte en transports publics (qualité D au minimum) ;
- > le traitement des franges urbaines (projet Parc Chasseral) ;
- > les changements d'affectation connus / souhaités ;
- > le niveau d'équipement ;
- > les contraintes environnementales (dangers naturels, zones de protection des eaux, distance d'inconstructibilité à la forêt, conditions géotechniques difficiles ou autres).

L'application de ces 6 critères permet d'identifier, non pas 17 ha, mais environ 27 ha dont les caractéristiques pourraient justifier un déclassement ou un gel. Il est donc nécessaire d'affiner ces critères pour ne retenir que les 17 ha de surdimensionnement des ZH, ZM et ZC de la Région. Compte tenu de la thématique éminemment sensible, la Région a souhaité prioriser les critères à la lumière des implications financières possibles. Quatre critères considérés comme étant les plus intangibles ont été retenus en priorité, avec des assouplissements pour certains :

- > la qualité de la desserte TP :

La qualité exigée par le canton pour toutes nouvelles zones à bâtir est la qualité D, c'est-à-dire avec un arrêt de bus à moins de 300 m ou une gare à moins de 500 m ayant une desserte au moins à l'heure. Au vu de la quantité de surfaces identifiées, il a été retenu que seuls les potentiels à bâtir existants situés à plus de 500 m d'un arrêt de bus seraient sortis en priorité de la zone à bâtir. Trois sites sont toutefois à nuancer :

- Le Pâquier dont la pérennité de son école est étroitement liée à sa population : le potentiel à bâtir de ce village, hormis s'il est aussi identifié par d'autres critères (contraintes environnementales ou autres), est donc conservé.
- La Jonchère pour laquelle la création de l'axe routier direct entre Le Chillou et Fontaines pourrait assurer une desserte en transports publics à terme : la conservation du potentiel à bâtir étant lié à la création d'une desserte en transport public sur la future route, les terrains à bâtir sont gelés à l'horizon 2030, c'est-à-dire, qu'à cette échéance, il sera évalué si la desserte TP est assurée et, dans ces conditions, les terrains précités pourront être à nouveau ouverts à l'urbanisation.

> les contraintes environnementales :

Les terrains situés majoritairement dans une distance d'inconstructibilité à la forêt ou inclus dans une zone de protection des eaux ou dont les conditions géotechniques connues sont difficiles, sont sortis de la zone à bâtir. Pour le cas des dangers naturels, des terrains à Savagnier sont concernés. Toutefois, dans la mesure où la densification autour du centre du Petit-Savagnier serait pertinente, conformément au projet de territoire, il a été convenu que ces terrains pouvaient être conservés en zone à bâtir avec l'objectif qu'une étude précise soit menée afin d'évaluer si les mesures récentes prises à l'Est et à l'Ouest du village sont de nature à rendre constructibles ces terrains.

> le niveau d'équipement :

Tous les terrains dont les possibilités de les équiper sont qualifiées de très difficiles sont sortis en priorité de la zone à bâtir.

> les changements d'affectation connus :

Deux terrains en zone d'habitation sont identifiés comme devant être affectés à une zone d'activités économiques, soit parce qu'ils sont inclus dans la future zone du Chillou, soit parce que leur localisation est plus propice à l'extension d'une activité existante.

L'application de ces quatre critères permet d'identifier 17 ha de terrains pouvant être déclassés / gelés lors de la révision des PAL. Ils sont répartis par secteur et par commune sur le plan ci-après. Le tableau suivant en fait la synthèse.

Tableau 1: Tableau de synthèse des réductions (arrondis par village)

Communes / secteurs	Réduction des zones d'habitation, mixtes et centrales en hectare (ha)	Remarques
ROCHEFORT BROT-DESSOUS	6	
Rochefort / Brot-Dessous	1.5	Terrain inclus majoritairement dans la distance à la forêt Terrain hors des 500 m d'un arrêt TP
	1.5	Gel des terrains à l'horizon 2030
Montagnes	3	Terrain hors des 500 m d'un arrêt TP Terrain très difficilement équipable
VALANGIN	0.5	
Valangin	0.5	Terrain dont la géotechnique pose problème pour la construction

VAL-DE-RUZ	10.5	
Les Geneveys-sur-Coffrane / Coffrane	1	Terrain hors des 500 m d'un arrêt TP Changement d'affectation (zone d'habitation à zone d'activités économiques)
Malvillers / La Jonchère	0.4	Changement d'affectation (zone d'habitation à zone d'activités économiques)
	1.2	Gel des terrains à l'horizon 2030
Les Hauts-Geneveys à Villiers	0.4	Terrain inclus majoritairement dans la distance à la forêt Terrain hors des 500 m d'un arrêt TP
Versant Sud / Engollon	0.5	Terrain inclus majoritairement dans la distance à la forêt Terrain très difficilement équipable
Le Pâquier*	0.2	Terrain en zone de protection des eaux
Montagnes	6.8	Aucune desserte TP
TOTAL	17 ha	

* Cas particulier du Pâquier où la majorité des terrains à bâtir sont conservés en vue de la pérennité des équipements existants (école en particulier).

6.4 Extension de la zone à bâtir à l'horizon 2040

En termes d'extension si les perspectives démographiques à l'horizon 2040 se confirment et que le besoin est démontré, elles pourraient atteindre 13 ha selon le guide d'élaboration des PDR. Conformément à la volonté de conforter la Couronne Nord, représentant aujourd'hui plus de 10'000 habitants, l'ensemble de ces nouvelles surfaces sont prévues dans la Couronne Nord, hormis 1.2 ha à La Jonchère et 1.5 ha à Rochefort (terrains gelés à l'horizon 2030). La localisation des extensions prévues dans les différents villages de la Couronne Nord varie en fonction des variantes (sans ou avec RER) (cf. plans du projet de territoire).

Tableau 2: Tableau de synthèse des extensions

Commune / secteur		Extensions des zones d'habitation, mixtes et centrales
REGION VAL-DE-RUZ		13 ha
Val-de-Ruz	Couronne Nord	10.3
	La Jonchère ("dégel")	1.2
Rochefort	Rochefort ("dégel")	1.5

**Plan du redimensionnement
des zones d'habitation, mixtes et centrales
(répartition par secteur)**

6.5 Potentiel de déplacement

Comme énoncé au début du chapitre 6.3, l'application des six critères, y compris la concrétisation du projet de territoire, induit l'identification d'environ 27 ha dont les caractéristiques pourraient justifier un déclassement. Cela signifie qu'au-delà de la réduction de la zone à bâtir exigée par le canton (+17 ha), un solde d'environ 10 ha n'est pas situé de manière optimale pour le développement de la Région. Cela sous-entend qu'il y a un risque important que ces terrains ne soient pas urbanisés à l'horizon 2030, ou en tout cas pas avec une densité correspondant aux attentes régionales et cantonales. Par conséquent, l'accroissement démographique estimé aujourd'hui pourrait ne pas se concrétiser d'ici 2030 et 2040.

La Région est donc en cours de réflexion sur la pertinence de développer un système d'échange qui puisse permettre de mieux localiser le potentiel à bâtir existant. Elle y voit l'avantage de pouvoir concrétiser dès maintenant (dès la révision des PAL) des projets pertinents dans la Couronne Nord par l'extension de la zone à bâtir.

6.6 Bilan des surfaces d'assolement

L'analyse des implications du PDR-1 sur les surfaces d'assolement (SDA) montre un solde négatif relativement important de l'ordre de 15 ha, selon la variante. Il correspond à la somme des SDA utilisées par les secteurs d'extension à l'horizon 2040, soit 9 ha sur les 13 ha d'extension potentielle, auxquels s'ajoutent 7.6 ha pour la création de la zone d'activités économiques du Chillou. Seuls 1.3 ha de SDA devraient être retrouvés par la réduction des zones d'habitation, mixtes et centrales, toutes qualités confondues (1, 2 et 3). Ceci, montre que la majorité des surfaces identifiées comme devant être sorties de la zone à bâtir ne peut constituer des SDA, à l'instar des quelques 10 ha situés en montagne. De plus, les secteurs d'extension localisés sur le projet de territoire sont tous prévus dans la Couronne Nord, tel que cela a été déterminé lors des ateliers de production et accepté par tous les participants aux séances de décision/consultation/validation. Or, même la partie Nord de la Couronne, en direction de la forêt, est classée en SDA. Elle est comprise dans les SDA de qualité 2 (SDA 2) compte tenu de la pente, à la différence de la plaine qui est quasi entièrement en SDA 1. Quelle que soit la localisation du secteur d'extension, il se retrouve en contradiction avec le principe de sauvegarde des SDA, même la future gare de Cernier. Les seuls endroits inclus dans la Couronne Nord qui ne sont pas concernés par les SDA se trouvent autour des Hauts-Geneveys à une altitude comprise entre 900 et 1000 m. À noter que les potentiels de "déplacements" complémentaires (chapitre 6.5) permettraient de retrouver environ 1 ha de SDA1, mais pour une consommation supplémentaire d'environ 1.8 ha.

Concernant la zone du Chillou, sa localisation est liée à la présence de la H20 et aux besoins d'une desserte routière performante. Son déplacement n'est pas envisageable et ne ferait que reporter le problème ailleurs puisque l'entier de la plaine du Val-de-Ruz est en SDA.

La Région se trouve donc face à un conflit entre deux objectifs majeurs de la LAT-R, à savoir la coordination entre urbanisation et transports et la sauvegarde des SDA. Une pesée d'intérêt devra donc être effectuée par les autorités.

Tableau 3: Bilan des SDA du PDR-1

	SDA 1 (ha)	SDA 2 (ha)	SDA 3 (ha)
Extensions possibles des SDA sur les surfaces de réduction des ZH, ZM, ZC	+0.4	+0.7	+0.2
Réductions prévisibles des SDA			
> Création de la zone du Chillou	-7.6		
> Secteurs d'extension du PDR-1 à l'horizon 2040 (sans ou avec RER)	-3.4	-5.7	
Sous-total (par qualité de SDA)	-10.6	-5	+0.2
TOTAL GÉNÉRAL		-15.4 ha	

Quelques pistes de solutions peuvent toutefois être évoquées.

La Région se caractérise par un grand nombre de vergers dont l'objectif est de les conserver ainsi que les développer (projet de franges urbaines en lien avec le Parc Chasseral). La possibilité de les inclure dans les SDA serait à traiter par le canton au même titre qu'a pu le faire le canton de Fribourg.

À un niveau plus local, une analyse pourrait être menée pour savoir dans quelle mesure les surfaces des anciennes gravières situées au Sud de Coffrane, remises en état il y a plusieurs années, pourraient être à nouveau incluses dans les SDA ainsi que d'autres surfaces réparties sur le territoire régional. Dans un premier tour d'horizon effectué avec le service de l'agriculture, l'analyse d'importantes surfaces devrait suffire à répondre aux besoins de compensation de la zone du Chillou, voire d'extensions des ZH, ZM, et ZC de la Région, à l'horizon 2040, même si les qualités de SDA peuvent être différentes ou que certains sols ne pourront justifier d'être intégrés aux SDA.

En outre, des changements d'affectation d'autres zones que celles traitées par le présent PDR-1 (ZH, ZC, ZM) pourraient aussi permettre de gagner quelques SDA tels que la suppression des zones d'utilisation différées situées en dehors de la Couronne Nord (environ 1 à 2 ha) ou le redimensionnement des zones d'utilité publique (environ 1 à 2 ha).

7. CONCLUSION

L'établissement du PDR-1 a permis de faire naître une lecture partagée du territoire régional, en concrétisant les objectifs d'aménagement du territoire issus de la Loi sur l'aménagement du territoire révisée (LAT-R) ainsi que le plan directeur cantonal (PDC). Il a permis de définir un projet de développement harmonieux qui soit partagé par les communes ainsi que par la population tout au long de son processus d'élaboration. Il a aussi contribué, en particulier pour la commune de Val-de-Ruz, au passage d'une vision territoriale résultant encore de la juxtaposition des différents villages à une vision communale et régionale cohérente, composée de différentes entités villageoises aux identités propres et complémentaires.

La démarche participative impulsée par la commune de Val-de-Ruz, qui en a fait un projet modèle de la Confédération, a été une véritable plus-value. Elle a permis une meilleure lecture des problématiques locales et un échange ouvert sur les thématiques de redimensionnement de la zone à bâtir auxquelles doit faire face la Région.

À court terme, le PDR-1 du Val-de-Ruz est déposé pour validation auprès des différents Conseils communaux de la Région. Il est ensuite présenté aux Conseils généraux courant avril 2016. Pour rappel, les législatifs n'ont pas de décision formelle à prendre puisque les plans directeurs sont de la compétence des exécutifs. Il n'y aura pas non plus d'enquête publique dans la mesure où ils ne sont pas opposables au tiers. Il s'agit en fait de documents liant les autorités exécutives entre elles (communes et canton). Toutefois, le second trimestre de l'année 2016 permettra de procéder à une diffusion des éléments principaux du PDR-1 par voie de presse ou autres.

Par ailleurs, la Région souhaite préciser que lors de la finalisation du présent rapport (avril 2016), les aspects juridico-financiers liés à la réduction de la zone à bâtir ne sont pas encore clairement connus et que des réponses sont encore attendues de la part du canton.

8. SIGNATURES

1. Auteur du règlement

urbaplan

rue du seyon 10 - cp 3211
2001 neuchâtel



F. Bernasconi

Neuchâtel, le 1^{er} avril 2016

2. Commune de Rochefort

Au nom du Conseil Communal

Rochefort, le _____

3. Commune de Valangin

Au nom du Conseil Communal

Valangin, le _____

4. Commune de Val-de-Ruz

Au nom du Conseil Communal

Val-de-Ruz, le _____

5. Approbation et Sanction

Le Conseiller d'Etat, chef du
Département du développement territorial et
De l'environnement

Neuchâtel, le _____

9. ANNEXES

Les 18 mesures du contrat de région

> Axe 1 : développement concerté du territoire

- coordonner la gestion du territoire : mise en place d'un bureau d'urbanisme régional ;
- assurer la gestion technique des eaux (projet SEVRE : régionalisation de la gestion des eaux) ;
- renforcer les synergies intercommunales en mettant à disposition un centre de compétences.

> Axe 2 : Economie et mobilité

- assurer une meilleure coordination des données à vocation économiques entre partenaires cantonaux et régionaux (inventaires) ;
- organiser les besoins régionaux en places de formation (obligatoire, post-obligatoire, supérieur, de base ou continue) en mettant en réseau les entreprises de la Région (bourses d'échanges) ;
- rapprocher le consommateur du producteur en favorisant des actions liées à la vente de proximité (promotion artisanale régionale) ;
- mobilité et nœud régional : élaborer un schéma régional de mobilité douce permettant d'assurer une desserte de la région complémentaire au "tout-voiture" ;
- appuyer un centre de compétences biotechnologiques spécialisé dans les applications mycologiques (site Evologia).

> Axe 3 : Services à la population (concept de région accueillante)

- améliorer l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants ;
- renforcer la coordination régionale en matière culturelle, sociale et associative ;
- politique des générations : définition et mise en œuvre ;
- institutionnaliser le partenariat jardins musicaux/canton/Région : pérennisation de l'action des partenaires.

> Axe 4 : Paysage

- préservation et mise en valeur du patrimoine historique de la Région par la mise en place d'une action de conservation du patrimoine arboricole (allées de poiriers en bordure des voies de communication) ;
- assurer la gestion locale de la filière bois en promouvant le chauffage au bois indigène ;
- élaboration d'un schéma régional de collecte des déchets permettant d'optimiser les systèmes de collectes (tous types de déchets) ainsi que les filières de récupération et transformation ;
- promouvoir les énergies renouvelables : autonomie énergétique de la région ;
- profiter de l'implication forêt de la région dans une dynamique de développement durable pour coordonner les actions de valorisation du patrimoine environnemental (redynamiser le réseau écologique de la Région) ;
- renforcer les synergies de compétences et améliorer l'ancrage régional d'Evologia : participation réciproque des partenaires dans les instances stratégiques.

Répartition des emplois par secteur économique

	Total emplois	Primaire	Secondaire	Tertiaire
Val-de-Ruz	6'540	357	2'957	3'226
Fontainemelon	1'087	7	769	311
Les Geneveys-sur-Coffrane	987	17	790	180
Fontaines	974	28	568	378
Cernier	877	10	152	715
Dombresson	504	44	184	276
Les Hauts-Geneveys	493	4	74	415
Chézard-Saint-Martin	414	70	88	256
Boudevilliers	412	42	73	297
Fenin-Vilars-Saules	226	17	44	165
Savagnier	181	29	89	63
Villiers	112	19	73	20
Coffrane	109	17	20	72
Montmollin	74	14	5	55
Le Pâquier	57	31	6	20
Engollon	33	8	22	3
Valangin	80	15	20	45
Rochefort	190	28	36	126
Brot-Dessous	24	3	15	6
Région du Val-de-Ruz	6'834	403	3'028	3'403

Données au 31.12.2014 pour Val-de-Ruz et au 31.12.2011 pour Valangin, Rochefort et Brot-Dessous

Synthèse des lieux de vie et points d'attraction



Synthèse des lieux de vie et points d'attraction identifiés dans la Région du Val-de-Ruz

	Boudevilliers	Brot-Dessous	Cernier	Chambrelien	Chézard-St-Martin	Coffrane	Dombresson	Engollon	Fenin	Fontaines	Fontaine-melon	Geneveys-sur-Coffrane	Hauts-Geneveys	La Jonchère	Malvilliers	Montmolin/Montezillon	Le Pâquier	Rochefort	Saules	Savagnier	Valangin	Vilars	Villiers
École (cycle 2 et 3)			x																				
École primaire	x		x		x	x	x			x	x	x	x			x	x	x		x	x	x	
Evologia			x																				
Bureau de poste			x				x			x		x								x			
Maison communale			x									x				x		x				x	
Poste de police			x																				
Service des automobiles															x								
Gare				x								x	x			x							
Hôpital	x																						
Cabinet médical de groupe			x				x				x												
Centre pédagogique							x								x								
Centre social													x	x									
Centre commercial majeur			x								x												
Musée			x			x																x	
Bibliothèque											x	x											
Cinéma											x												
Lieu de culte	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x					x		x	x		
Hôtel							x					x	x		x	x	x	x					
Parc/espace de détente	x		x		x		x				x	x	x	x		x	x	x		x	x	x	
Stand de tir					x		x						x			x	x	x		x		x	
Salle de gym			x		x	x	x			x	x	x	x			x	x	x		x	x	x	
Terrain de sport			x		x	x	x			x	x	x	x					x		x	x	x	
Terrain de football						x	x				x	x										x	
Piscine en plein air								x															
Piscine couverte			x									x											
Ski alpin													x				x						
Ski de fond			x		x		x				x		x				x	x					x
Tennis			x													x							
Métairie		x											x				x	x					x
Manège									x	x		x				x				x			
Boulodrome							x																
Petit train																						x	