



Commune de Val-de-Ruz

Conseil communal

**MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN
D'AMÉNAGEMENT LOCAL DE BOUDEVILLIERS,
SECTEUR « LE SÉCHERON »**

Rapport au Conseil général

Version : 1.0 - TH 331823

Date : 21.03.2018

Révisions

Date	Version	Description	Auteur(s)
05.12.2017	0.1	Création du document et rédaction	SJO
22.12.2017	0.2	Relecture et modifications	RTS
15.01.2018	0.3	Première lecture et modifications	CC
14.03.2018	0.4	Rapport complété à la suite de la séance de la CDTD (08.03.2018) et de la séance publique d'information (13.03.2018)	SJO
21.03.2018	1.0	Adoption du document	CC

Table des matières

1.	Résumé	5
2.	Rappel des faits.....	5
2.1.	Historique.....	5
2.2.	Situation actuelle	6
3.	Perspectives	7
4.	Procédure.....	8
4.1.	Généralités	8
4.2.	Modification partielle du PAL de Boudevilliers	8
4.3.	Préavis de synthèse du SAT	9
4.4.	Consultation de la CDTD.....	10
4.5.	Séance publique d'information	10
4.6.	Calendrier	10
5.	Coût des travaux	11
6.	Impact sur le personnel communal	11
7.	Vote à la majorité simple du Conseil général	11
8.	Conclusion.....	11
9.	Annexe	12
10.	Projet d'arrêté.....	13

Liste des figures

Figure 1 : extrait du PAL de Boudevilliers, secteur Malvilliers (source : SITN).....	5
Figure 2 : périmètre du schéma directeur de la ZAE du Chillou (plan extrait du document <i>Zone d'activités économiques « Le Chillou », schéma directeur d'aménagement et notice préliminaire sur l'environnement</i> , Urbaplan, juin 2016)	7

Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
CC	<i>Conseil communal</i>	PDR	<i>Plan directeur régional</i>
CDTD	<i>Commission du développement territorial et durable</i>	RACN	<i>Recensement architectural du canton de Neuchâtel</i>
CG	<i>Conseil général</i>	SAT	<i>Service de l'aménagement du territoire</i>
DDTE	<i>Département du développement territorial et de l'environnement</i>	SFFN	<i>Service de la faune, des forêts et de la nature</i>
LAT	<i>Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979</i>	SITN	<i>Système d'information du territoire neuchâtelois</i>
LCAT	<i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991</i>	SPCH	<i>Service des ponts et chaussées</i>
OAT	<i>Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000</i>	ZAE	<i>Zone d'activité économique</i>
OPAN	<i>Office du patrimoine et de l'archéologie du canton de Neuchâtel</i>	ZMD	<i>Zone résidentielle de moyenne densité</i>
PAL	<i>Plan d'aménagement local</i>		

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

1. Résumé

Bien que le présent dossier, soumis à l'appréciation des membres du Conseil général, traite d'une opération d'aménagement du territoire, il doit être considéré sous l'angle du développement économique de notre région.

En effet, il s'agit de procéder à une modification partielle du PAL de Boudevilliers, au lieu-dit « Le Sécheron », afin de conserver, respectivement de développer les emplois de deux entreprises sises sur le territoire communal.

2. Rappel des faits

2.1. Historique

Le PAL de l'ancienne Commune de Boudevilliers a été sanctionné par le Conseil d'Etat en date du 23 février 1994 ; il est toujours en vigueur et le restera jusqu'à la sanction du PAL de Val-de-Ruz, qui couvrira l'ensemble du territoire de la nouvelle Commune.

A proximité immédiate de la ZAE de Malvilliers se trouvait, à l'époque, le home de convalescence « La Chotte ». En conséquence des activités du home, les Autorités de Boudevilliers ont affecté les parcelles 2916 et 2917 à la « ZMD II ». L'article 13.04.2 du règlement d'aménagement pour cette zone en précise l'affectation :

« Habitat collectif à caractère social ; les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées ».

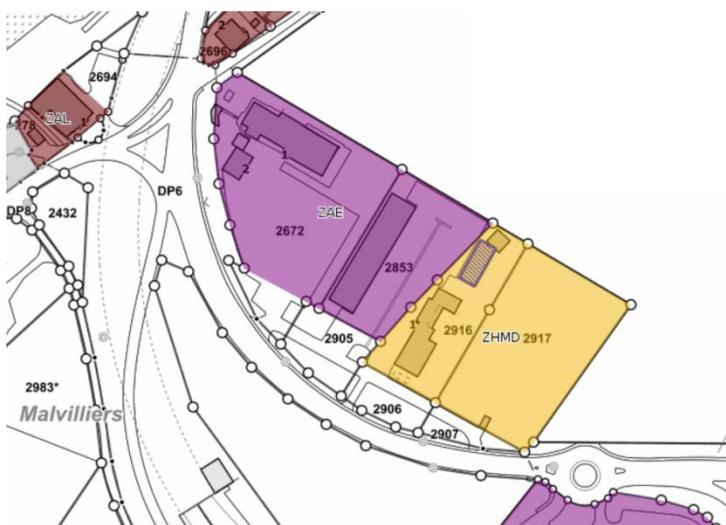


Figure 1 : extrait du PAL de Boudevilliers, secteur Malvilliers (source : SITN)

Le home a fermé au début des années 2000. Le bâtiment a été reconverti en 2011 pour l'accueil d'activités du secteur tertiaire, activités toujours d'actualité. A l'époque, les changements d'affectation des locaux ont été acceptés par l'Etat moyennant une dérogation à la zone, octroyée par le chef du Département.

La démarche participative mise en place pour l'élaboration du PDR du Val-de-Ruz, à partir de la fin de l'année 2014, a permis de déterminer que le secteur de Malvilliers présente un intérêt stratégique régional certain en vue de l'implantation d'activités économiques. Outre le fait que des activités économiques sont déjà implantées à cet endroit, le secteur est bien desservi par l'autoroute et la route cantonale ; il se trouve à environ dix minutes des deux villes principales du canton. Le Conseil communal a donc lancé, pratiquement en parallèle du PDR, une étude sectorielle visant à affecter le secteur du Chillou (entre Malvilliers et Boudevilliers) en ZAE. L'élaboration de cette étude sectorielle a elle aussi donné lieu à une démarche participative, avec le concours des membres du réseau « Entreprendre ». Cette étude inclut la correction et l'affectation des parcelles 2916 et 2917, sises au sud de Malvilliers (terrains de l'ancien home « La Chotte »), aujourd'hui affectées à la zone « résidentielle d'habitation de moyenne densité II ».

L'Etat a pris en compte les réflexions de Val-de-Ruz et a intégré dans son plan directeur la ZAE du Chillou. Toutefois, le travail visant à réaliser cette zone est encore long : étant donné qu'une partie du secteur consomme des terres agricoles de qualité - ce qui n'est en principe pas compatible avec la LAT révisée, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 -, la Confédération doit encore se prononcer sur ce projet. Le Canton, quant à lui, demande à ce que la pertinence du périmètre soit assurée par des études supplémentaires qui compléteront le schéma directeur du Chillou. Vue sous cet angle, la correction d'affectation de deux parcelles déjà en zone à bâtir au sud de Malvilliers prendra encore un temps certain.

2.2. Situation actuelle

Par deux cheminements différents et d'une certaine manière parallèles, deux entreprises sises sur le territoire de Val-de-Ruz se sont intéressées au secteur de Malvilliers pour une nouvelle implantation. Dans un premier temps, la situation décrite ci-dessus a pu jeter un doute sur la faisabilité de leur démarche. Cependant, l'appui des Autorités communales et les discussions avec le chef du Département et ses chefs de services ont permis de débloquer la situation.

Tout d'abord, la réflexion globale demandée par l'Etat est désormais formalisée par le PDR du Val-de-Ruz. Le thème des zones d'activités est développé dans l'étude sectorielle du Chillou. Ensuite, il apparaît clairement que sans les activités du home de « La Chotte », le caractère défini comme « habitat collectif à caractère social » des parcelles 2916 et 2917 est vide de tout sens. Enfin, il convient de préciser que les projets des deux entreprises concernées entrent dans un cadre plus large que les seules frontières de Val-de-Ruz.

Il y a lieu de préciser que cette opération ne remet pas en question le développement de la ZAE du Chillou. En effet, si le changement d'affectation des parcelles 2916 et 2917 fait partie intégrante de l'étude sectorielle, celles-ci sont exclues du périmètre de fonctionnement du secteur du Chillou proprement dit, comme le démontre le schéma ci-après.



Figure 2 : périmètre du schéma directeur de la ZAE du Chillou (plan extrait du document *Zone d'activités économiques « Le Chillou », schéma directeur d'aménagement et notice préliminaire sur l'environnement, Urbaplan, juin 2016*)

3. Perspectives

Outre la relocalisation et le développement de deux entreprises vaudruziennes, comme mentionné sous chapitre 2.2, il y a lieu de rappeler que le bâtiment de l'ancien home « La Chotte », sis sur la parcelle 2916 du cadastre de Boudevilliers, a été reconverti en 2011 pour l'accueil d'activités du secteur tertiaire. A l'époque, les changements d'affectation des locaux ont été acceptés par l'Etat moyennant une dérogation à la ZMD II, octroyée par le chef du Département.

La modification partielle du PAL de Boudevilliers permettra d'affecter la parcelle 2916 à la ZAE. Cette opération rendra les dérogations caduques et permettra aux entreprises déjà implantées sur ce site de se développer en concordance de la future zone, sans avoir recours à des demandes de dérogations qui peuvent être fragiles du point de vue du droit, en particulier en cas d'oppositions à un projet.

Pour rappel, ce ne sont pas moins de huit raisons sociales qui sont implantées à cet endroit (TST SA, fiduciaire FDA, l'Association des menuisiers-charpentiers et électriciens, Médecins du Jura, Ambulance Roland Sàrl, NRJ Sàrl, IMatt Sàrl, CIGES), représentant environ 130 emplois.

4. Procédure

4.1. Généralités

La procédure réglementaire d'adoption des plans est définie dans les articles 89 à 99 de la LCAT. En résumé, lorsque le dossier est préavisé favorablement par le département cantonal concerné, il est soumis au vote du Conseil général. En cas d'adoption, le plan est soumis au délai référendaire. Le dossier est mis ensuite à l'enquête publique durant 30 jours. Sans opposition, la modification partielle du PAL est approuvée et sanctionnée par le Conseil d'Etat.

4.2. Modification partielle du PAL de Boudevilliers

La modification partielle du PAL de Boudevilliers consiste à changer la zone d'affectation des parcelles 2916 et 2917 : la « ZMD II » est supprimée au profit de la « zone d'activités économique » qui prévaut actuellement pour le périmètre de La Croisée et des ambulances Roland (*voir figure 1 ci-avant*). Comme il s'agit d'une modification simple selon les conditions de l'Etat, les prescriptions de l'article 13.09 du règlement d'aménagement en matière de constructions sont maintenues, soit :

- Ordre des constructions : non contigu
- Degré d'utilisation des terrains :
 - Densité : max. 2 m³/m²
 - Taux d'occupation du sol : max 25%
- Dimension des constructions :
 - Hauteur de corniche : max. 10 m
 - Nombre de niveaux : max. 3
- Gabarits : dans la direction générale sud/nord : gabarits de 60°. Dans les directions générales nord/sud, est/ouest et ouest/est : gabarits de 75°.

La seule modification réglementaire envisagée dans la ZAE est la suivante :

Article 13.09, Zone d'activités économiques / alinéa 1, affectation	
Etat actuel	Nouvel état
Activités touristiques et commerciales.	Activités des secteurs secondaires et tertiaires et activités touristiques.

Les détails techniques de la modification partielle du PAL de Boudevilliers sont développés dans le rapport 47 OAT de l'aménageur/urbaniste, annexé au présent document.

4.3. Préavis de synthèse du SAT

Ce document, envoyé à la Commune le 27 février dernier, préavise favorablement le changement d'affectation des parcelles 2916 et 2917 du cadastre de Boudevilliers moyennant la prise en compte des remarques suivantes :

- OPAN :
 - le bâtiment de « La Chotte » étant en note 4 du RACN, il convient de maintenir les règles liées à la préservation dudit bâtiment ;
 - prendre position sur le maintien ou non de la règle liée au caractère diversifié de la végétation.

- SFFN :
 - lors de la demande de permis de construire, il faudra que le requérant ait qualifié les boisements touchés par le projet de construction. Ceux qui sont des haies et bosquets, au sens de l'arrêté cantonal, devront faire l'objet d'une demande de dérogation à la protection et il faudra que le requérant ait prévu les compensations nécessaires ;
 - il y aura lieu de vérifier, lors de la demande de permis de construire, la valeur des arbres en tant qu'arbres « biotopes » présentant des refuges pour la faune et notamment pour les chauves-souris. En effet, certains semblent particulièrement grands et vieux (déjà présents sur la vue aérienne de 1966). La présence de cavité/fissure devra notamment être vérifiée. Le cas échéant, il faudra en tenir compte dans les mesures d'abattage (période, méthode) et dans les compensations.

- SPCH :
 - trop d'accès sont constatés pour desservir le secteur, dont certains ne bénéficient pas des distances de visibilité suffisantes. Une réflexion globale sur les accès au secteur devra être menée. Il s'agirait de pouvoir mutualiser les accès, par exemple en privilégiant deux entrées selon la provenance (par le bien-fonds 2672, respectivement le bien-fonds 2907) et une sortie unique par le bien-fonds 2672 pour les deux directions. Par ailleurs, l'accès donnant sur la route cantonale depuis le bien-fonds 2906 devra être supprimé.

Dans le but de répondre aux demandes de l'OPAN et du SFFN, il est prévu de reprendre les règles actuellement en vigueur dans la « ZMD II » et de les adapter à la ZAE :

ZMD II (actuel)	ZAE (adapté)
Le bâtiment principal du home « La Chotte » est classé au plan de site en tant que bâtiment typique ou pittoresque. Les alinéas 5, 6, 9 et 10 de l'article 13.02 sont donc applicables par analogie pour ce bâtiment.	La partie principale du bâtiment n° 15, sis sur le bien-fonds 2916, est classée au plan de site en tant que bâtiment typique ou pittoresque. Les alinéas 5, 6, 9 et 10 de l'article 13.02 sont donc applicables par analogie pour ce bâtiment.
Le caractère diversifié de la végétation devra être maintenu en cas de construction nouvelle.	Le traitement paysager de la transition avec la zone agricole est obligatoire.

Au vu de ce qui précède, les règles de préservation du bâtiment « La Chotte » sont maintenues. Quant aux règles en lien avec la végétation, elles s'orientent sur la création – ou le maintien – de franges urbaines, ce qui laisse une marge de manœuvre plus grande pour la compensation des arbres à supprimer dans le projet et qui représenteraient des biotopes dans le sens évoqué par le SFFN.

La question des accès, qui n'est pas bloquante dans le cadre du changement d'affectation des parcelles, doit cependant être reprise au moment opportun avec l'ensemble des acteurs concernés. En effet, une mutualisation des accès n'est possible que si tous les propriétaires sont d'accord ; la suppression de l'un desdits accès dépend justement de l'entente entre propriétaires.

4.4. Consultation de la CDTD

Les membres de la CDTD ont été consultés en date du 8 mars 2018. Aucune remarque particulière n'a été soulevée, si ce n'est que l'intention d'accueillir des entreprises de la région est saluée. Les commissaires préavisent favorablement la modification partielle du PAL de Boudevilliers.

4.5. Séance publique d'information

La séance d'information publique concernant la modification partielle du PAL de Boudevilliers, secteur « Le Sécheron », a eu lieu le mardi 13 mars 2018 à l'hôtel de La Croisée, de 20h30 à 21h05. Elle a réuni près de 30 personnes. A cette occasion, aucune remarque particulière n'a été soulevée concernant le projet ; il s'agissait principalement de questions de compréhension du projet et de la procédure. Cette séance d'information fait l'objet d'un compte-rendu annexé au rapport 47 OAT.

4.6. Calendrier

La planification de la procédure a été déterminée comme suit :

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Dépôt du dossier au SAT pour préavis des services | 22 décembre 2017 |
| • Rapport du CC au CG : prise de connaissance du CC | 15 janvier 2018 |
| • Réception du préavis de synthèse du SAT | 27 février 2018 |
| • Adaptation du dossier | du 5 au 29 mars 2018 |
| • Séance de la CDTD | 8 mars 2018 |
| • Séance d'information publique | 13 mars 2018 |
| • Envoi au SAT et signature par le chef du DDTE | du 26 mars au 16 avril 2018 |
| • Validation définitive du rapport par le CC | 11 avril 2018 |
| • Envoi du rapport au CG | 13 avril 2018 |
| • Séance du Conseil général | 30 avril 2018 |
| • Publication de l'arrêté du CG dans la Feuille officielle | 4 mai 2018 |
| • Publication de l'avis d'enquête dans la Feuille officielle | 18 mai 2018 |
| • Enquête publique durant 30 jours | du 18 mai au 18 juin 2018 |
| • Traitement des éventuelles oppositions | pour mémoire |
| • Sanction du Conseil d'Etat (sous réserve d'oppositions) | fin juin 2018 |

5. Coût des travaux

L'établissement du dossier de modification partielle du PAL de Boudevilliers est devisé à CHF 12'663 TTC. L'opération coûtera environ CHF 15'000 TTC en prenant en compte les émoluments cantonaux, les frais de publication et les frais annexes (par exemple l'organisation de la séance publique d'information). Cette somme sera ventilée dans les comptes d'exploitation 2018.

Cette modification législative découlant d'une initiative des entreprises, ces dernières acceptent de prendre à leur charge les coûts de l'étude répartis selon la surface des parcelles concernées. Ainsi, les montants y relatifs seront refacturés par la Commune une fois l'étude réalisée.

6. Impact sur le personnel communal

Le présent projet n'engendre aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal. Les travaux de coordination reviennent à l'unité administrative du développement territorial et économique ; les heures de travail relatives à cette modification partielle du PAL de Boudevilliers sont absorbées dans le cadre des heures de travail ordinaires.

7. Vote à la majorité simple du Conseil général

L'arrêté à adopter ne demande aucun engagement financier de la part de la Commune. Ne satisfaisant ainsi pas aux critères de l'article 3.1 du règlement sur les finances, du 14 décembre 2015, le vote à la majorité simple est requis.

8. Conclusion

Le dossier qui vous est soumis est parfaitement cohérent du point de vue territorial et économique. En effet, du point de vue territorial, l'élaboration du PDR a déjà permis de cibler le changement d'affectation des parcelles 2916 et 2917 du cadastre de Boudevilliers, qui entre dans le décompte des 10.5 ha de zones d'habitation à supprimer sur le territoire de la Commune de Val-de-Ruz. En outre, cette opération est parfaitement cohérente avec le schéma directeur sectoriel du Chillou visant à créer une ZAE à valeur ajoutée à proximité des accès routiers. Du point de vue économique justement, il s'agit de conserver sur notre territoire des entreprises qui pourraient, faute de place et d'opportunité, quitter la Commune de Val-de-Ruz. Grâce à ce changement d'affectation, les entreprises restent non seulement chez nous, mais nous leur offrons également des possibilités de développement intéressantes.

En vous remerciant de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et d'adopter le projet d'arrêté qui l'accompagne, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 21 mars 2018

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

9. Annexe

Rapport 47 OAT en lien avec la modification partielle du PAL de Boudevilliers (Urbaplan)

10. Projet d'arrêté



Commune de
Val-de-Ruz

ARRÊTÉ DU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à la modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Le Sécheron »

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

vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;

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

vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du [REDACTED] 2018

sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Modification du plan
d'aménagement
local de Boudevilliers

Article premier :

Le plan d'aménagement local de Boudevilliers, sanctionné par le Conseil d'Etat le 23 février 1994, est modifié par le plan portant modification du plan et du règlement d'aménagement communal (ci-après PAL), secteur « Sécheron ».

Modification du
règlement du plan
d'aménagement de
Boudevilliers

Art. 2 :

Le règlement d'aménagement de Boudevilliers, du 28 juin 1993, est modifié comme suit :

Zone résidentielle à moyenne densité II (ZMD II)

Art. 13.04 Abrogé

Zone d'activité économique

Art. 13.09.1 Activités des secteurs secondaires et tertiaires et activités touristiques.

Art. 13.09.6 ¹ *Inchangé*

² Un traitement paysager de la transition avec la zone agricole est obligatoire.

Art. 13.09.7 La partie principale du bâtiment n° 15, sis sur le bien-fonds 2916, est classée au plan de site en tant que bâtiment typique ou pittoresque. Les alinéas 5, 6, 9 et 10 de l'article 13.02 sont donc applicables par analogie pour ce bâtiment.

Dispositions finales

Art. 3 :

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le [REDACTED] 2018, adopté ce jour par le Conseil général, est soumis au référendum facultatif.

² Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, à la date de la publication, dans la Feuille officielle cantonale, de sa sanction par le Conseil d'Etat.

Val-de-Ruz, le 30 avril 2018

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président Le secrétaire
J. Villat J.-L. Pieren