



Commune de  
**Val-de-Ruz**

# **MODIFICATION PARTIELLE DE MINIME IMPORTANCE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE DE CERNIER**

Rapport d'information au Conseil général concernant le  
secteur « Le Seu »

Version : 1.0 - TH 606153

Auteur : Conseil communal

Date : 13.04.2022



# Modification partielle de minime importance du plan d'aménagement du village de Cernier

## Rapport d'information au Conseil général concernant le secteur « Le Seu »

### Table des matières

1.	Résumé.....	3
2.	Historique et situation .....	3
3.	Opération en cours .....	7
4.	Conclusion.....	8

### Liste des figures

Figure 1 : situation et affectations de la parcelle 1566 du cadastre de Cernier, secteur « Le Seu » (source : SITN) .....	3
Figure 2 : projet d'affectation en zone mixte (source : bureau North, 2010) .....	4
Figure 3 : remaniement parcellaire projeté (source : bureau North, 2010) .....	5
Figure 4 : accès à la parcelle 1566; changement d'affectation (source : RWB, 2022) .....	7

### Liste des abréviations principales

<b>Abréviation</b>	<b>Signification</b>	<b>Abréviation</b>	<b>Signification</b>
<i>Ha</i>	<i>Hectares</i>	<i>PDR</i>	<i>Plan directeur régional</i>
<i>LAT</i>	<i>Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979</i>	<i>SAT</i>	<i>Service de l'aménagement du territoire</i>
<i>LCAT</i>	<i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991</i>	<i>SDA</i>	<i>Surfaces d'assolement</i>
<i>PAL</i>	<i>Plan d'aménagement local</i>		





## Modification partielle de minime importance du plan d'aménagement du village de Cernier

Rapport d'information au Conseil général concernant le secteur « Le Seu »

La commune de Cernier est favorable à l'extension de la zone à bâtir demandée. Cette opération lui permet par ailleurs d'envisager la mise en zone à bâtir du bien-fonds voisin 2981 ; afin d'être en cohérence avec cette extension, il est nécessaire que la Commune puisse affecter l'entier de sa parcelle 2407 en zone d'urbanisation, de manière à permettre de régler le problème de l'accès à ce secteur d'une manière satisfaisante pour tous les biens-fonds concernés. Un résidu parcellaire appartenant à la Commune, le bien-fonds 1565, est également prévu d'être affecté à la zone à bâtir afin d'obtenir un secteur uniforme.



Figure 2 : projet d'affectation en zone mixte (source : bureau North, 2010)

Au surplus, un remaniement parcellaire est envisagé afin de rendre le secteur plus cohérent :

- la parcelle 1567, propriété de la Commune, est prévue d'être affectée à la zone à bâtir et rattachée à la parcelle 1566 ;
- la parcelle 1567, propriété de la Commune, est divisée en trois parts :
  - la partie supérieure est rattachée à la parcelle 1566, ceci afin de faciliter son accès ;
  - la partie inférieure ouest est rattachée à la parcelle voisine 1949 ;
  - la partie inférieure est rattachée à la parcelle 1950, qui présente de nombreux déficits (bâtiment hors règlement, construction à franc-bord, etc.) ;
- la parcelle 2407, propriété de la Commune, est divisée en trois parts :
  - la partie supérieure ouest est rattachée à la parcelle 1566, toujours en vue de faciliter son accès ;
  - une grande portion de la partie inférieure ouest est rattachée à la parcelle 1950, toujours dans l'optique de rendre le bâtiment conforme au règlement d'aménagement ;



## Modification partielle de minime importance du plan d'aménagement du village de Cernier

Rapport d'information au Conseil général concernant le secteur « Le Seu »

- le solde est conservé par la Commune afin de créer une route desservant l'ouest, l'est et le nord du secteur « Le Seu ».



Figure 3 : remaniement parcellaire projeté (source : bureau North, 2010)

Le principe est présenté au service de l'aménagement du territoire (SAT) lors d'une séance survenue en date du 13 juillet 2010. Dans sa prise de position du 11 novembre 2010, le SAT indique :

*« Après analyse de la situation existante et des tissus alentours, le service de l'aménagement du territoire peut soutenir la densification dans les zones déjà urbanisées, cependant à certaines conditions (notamment la prise en compte du plan directeur). Densifier autour des nœuds de transport public est l'un des objectifs essentiels de la politique de l'aménagement du territoire aujourd'hui.*

*Au vu de l'importance du secteur concerné, environ 17'065 m<sup>2</sup>, il s'avère primordial d'avoir une vision globale du développement futur de la commune, voire de la région. Ainsi les biens-fonds cités en marge [1566, 1565, 2407 et 2981] devront être intégrés à la pré-étude que nous attendons, le PAL étant en cours de révision (cf. PV 31 janvier 2007 séance du premier contact avec la commune et les services).*

*Cependant, une fois les biens-fonds 1566, 1565, 2407 et 2981 intégrés à la pré-étude, nous ne voyons pas d'inconvénient à ce que le dézonage soit parallèle et plus rapide.*

*Toutefois, nous vous rappelons qu'une compensation des SDA devra être faite ailleurs. »*

Conformément aux instructions du SAT, la Commune de Cernier, via un bureau d'aménagiste agréé, rédige une pré-étude devant initier la révision complète de son plan d'aménagement local (PAL). Donnant une large part



## Modification partielle de minime importance du plan d'aménagement du village de Cernier

Rapport d'information au Conseil général concernant le secteur « Le Seu »

au projet de gare TransRun à Cernier - projet qui constituait alors l'un des enjeux majeurs de la révision du PAL – la pré-étude est adaptée à la suite du refus du TransRun en votation populaire.

La fusion des communes du Val-de-Ruz se profilant au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Commune de Cernier renonce à traiter la révision de son plan d'aménagement et à transmettre sa pré-étude au SAT pour examen préalable.

L'ensemble du dossier est repris par la Commune de Val-de-Ruz directement dans les premiers mois de son existence. Sachant qu'une révision complète du PAL de Cernier n'a plus de sens puisque Val-de-Ruz doit se doter de son propre plan pour l'ensemble de son territoire, une séance est organisée avec le SAT en août 2013. Si le responsable du service ne s'oppose pas aux mises en zone à bâtir envisagées, il relève toutefois que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est en cours de révision et qu'il sera nécessaire de compenser les terres agricoles consommées. Il s'agit donc de remettre en zone agricole une surface de 17'065 m<sup>2</sup> affectée précédemment à la zone à bâtir.

Si la Commune remet l'ouvrage sur le métier, il apparaît rapidement que la demande initiale de mise en zone à bâtir de la parcelle 1566 du cadastre de Cernier ne pourra pas être réalisée tant et aussi longtemps que la Commune de Val-de-Ruz n'aura pas élaboré, en association avec les communes de Valangin et de Rochefort, un plan directeur régional (PDR) donnant les lignes d'urbanisation aux horizons 2030 et 2040, ceci pour répondre aux exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) nouvellement révisée. Qui plus est, le Canton apprend de la part de la Confédération que sa zone à bâtir est surdimensionnée et qu'une réduction doit être réalisée. Pour la région du Val-de-Ruz, ce sont 17 hectares (ha) de zone d'habitations qui devront être supprimées, dont 10.5 ha à la charge de la Commune de Val-de-Ruz.

En parallèle de l'établissement du PDR, les contacts entre les propriétaires du bien-fonds 1566 et le dicastère du développement territorial continuent d'avoir lieu en vue d'une recherche de solution. Toutefois, les pistes se heurtent toujours à la double problématique de la compensation en surface agricole d'une part, et en surface d'assolement (SDA) d'autre part : tant la Commune que les propriétaires ne disposent pas d'une zone à bâtir de même surface à mettre en surface agricole, présentant au surplus les mêmes qualités de terre que celle qui passerait en zone à bâtir.

Avec la collaboration du SAT, les propriétaires et la Commune décident d'un commun accord en 2020 d'abandonner la mise en zone à bâtir du solde de la parcelle 1566 et de la parcelle 1565. Par contre, le projet de remaniement parcellaire (*voir figure 3*) reste d'actualité et permettrait d'envisager la construction d'un ou deux immeubles sur la partie affectée du bien-fonds 1566. Reste à régler la question de l'accès à ladite parcelle, dont une portion se trouve en zone agricole.



## Modification partielle de minime importance du plan d'aménagement du village de Cernier

### Rapport d'information au Conseil général concernant le secteur « Le Seu »

### 3. Opération en cours

L'article 95 LCAT, alinéa 3, à la teneur suivante :

*« Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins et après avoir consulté le service, le Conseil communal modifie les documents, géodonnées et fichiers informatiques du plan et du règlement sans nouvelle mise à l'enquête ; il en informe le Conseil général. »*

Il s'agit de l'option choisie par les parties et validée par le SAT pour permettre aux propriétaires de réaliser le bien-fonds 1566 du cadastre de Cernier.

Comme son nom le laisse présager, la modification de minime importance n'a que très peu d'impact sur la planification globale du plan d'aménagement. Dans le cas présent, la situation est la suivante : l'accès à la parcelle 1566, via le bien-fonds 1567 (propriété de la Commune) existe physiquement, mais n'est pas conforme à la LAT puisqu'une partie du tracé se trouve dans la zone agricole.



Figure 4 : accès à la parcelle 1566; changement d'affectation (source : RWB, 2022)

Il s'agit donc d'affecter à la zone mixte de Cernier (conformément à l'affectation des parcelles environnantes), une partie du chemin sis sur la parcelle 2407, propriété de la Commune. La surface concernée est de 77 m<sup>2</sup>, qu'il n'est dès lors pas nécessaire de compenser. S'agissant de l'empiètement de 39 m<sup>2</sup> sur les surfaces d'assolement, celles-ci sont qualifiées de « cas spécial » par le Canton ; elles ne sont pas comptabilisées dans le bilan attesté cantonal et ne doivent pas faire l'objet d'une compensation.

Le projet de remaniement parcellaire évoqué plus haut (voir figure 3) reste quant à lui d'actualité et pourra être mis en œuvre dès que la modification partielle de minime importance du PAL de Cernier sera entrée en force.



## Modification partielle de minime importance du plan d'aménagement du village de Cernier

Rapport d'information au Conseil général concernant le secteur « Le Seu »

### 4. Conclusion

---

La modification minime apportée au plan d'aménagement de Cernier ne remet nullement en cause les travaux engagés pour l'établissement du PAL de Val-de-Ruz. Cette modification permet d'améliorer la situation d'un secteur qui est affecté depuis de nombreuses années, mais qui ne pouvait pas se développer, faute de conditions-cadres, et sur lequel les propriétaires concernés fondent quelques espoirs depuis plus de quinze ans. L'intérêt public est préservé dans toute sa substance, alors que l'amélioration est sensible pour les propriétaires en question. Il vaut donc la peine de procéder à la démarche qui est portée aujourd'hui à votre connaissance.

Par conséquent, le Conseil communal vous remercie de bien vouloir prendre acte du présent rapport d'information.

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

Val-de-Ruz, le 13 avril 2022

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
Le président                      Le chancelier  
R. Tschopp                        P. Godat