



Commune de
Val-de-Ruz

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL (PAL) DE CERNIER

Rapport au Conseil général relatif au secteur
« Comble-Émine »

Version : 1.0 - TH 626127

Auteur : Conseil communal

Date : 25.01.2023



Table des matières

1.	Introduction	4
2.	Contexte général.....	5
2.1.	Présentation de l'entreprise	5
2.2.	Perspectives de l'entreprise.....	5
3.	Considérations techniques.....	6
3.1.	Conformité aux planifications supérieures	6
3.2.	Le futur pôle de développement économique de Cernier	7
3.3.	La compensation des surfaces d'assolement (SDA)	9
4.	Procédure.....	10
4.1.	Généralités	10
4.2.	Modification du règlement d'aménagement de Cernier	11
4.3.	Préavis de synthèse cantonal	14
4.4.	Consultation de la CDTD.....	14
4.5.	Information publique	14
4.6.	Planification.....	15
5.	Coûts	15
6.	Impact sur le personnel communal	15
7.	Vote à la majorité simple du Conseil général	15
8.	Conclusion.....	16
9.	Projet d'arrêté.....	17
10.	Annexes.....	19

Liste des figures

Figure 1 : secteur concerné par la mise en zone à bâtir (source : SITN, 2022)	6
Figure 2 : extrait du Plan directeur communal d'aménagement – <i>en cours d'examen</i> (source : Archam & Partenaires, juin 2022).....	8
Figure 3 : alignements routiers existants et avant-projet architectural (source : rapport 47 OAT, p. 37 ; Urbaplan, décembre 2022)	9



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
ARE	<i>Office fédéral du développement territorial</i>	NECO	<i>« Neuchâtel Economie », service cantonal de l'économie</i>
CDTD	<i>Commission du développement territorial et durable</i>	OAT	<i>Ordonnance sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000</i>
DAS	<i>Domaines d'activités stratégiques</i>	PAL	<i>Plan d'aménagement local</i>
EPT/ha	<i>Emplois équivalents plein temps par hectare</i>	PDC	<i>Plan directeur cantonal</i>
Ha	<i>Hectares</i>	PDR	<i>Plan directeur régional</i>
LADE	<i>Loi sur l'appui au développement économique, du 29 septembre 2015</i>	RELCAT	<i>Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 16 octobre 1996</i>
LAT	<i>Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979</i>	RER	<i>Réseau express régional</i>
LCAT	<i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991</i>	SAT	<i>Service de l'aménagement du territoire</i>
LDFR	<i>Loi fédérale sur le droit foncier rural, du 4 octobre 1991</i>	SDA	<i>Surface d'assolement</i>
LDP	<i>Loi sur les droits politiques, du 17 octobre 1984</i>	ZAC	<i>Zone artisanale et commerciale</i>



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

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

1. Introduction

Conformément à la législation en la matière, la Région du Val-de-Ruz, formée alors des Communes de Valangin, Rochefort et Val-de-Ruz, s'est dotée d'un plan directeur régional (PDR) donnant les grandes lignes de son développement aux horizons 2030 et 2040. Cet outil – tenant compte des orientations du plan directeur cantonal (PDC) – a été sanctionné par le Conseil d'État en date du 2 mai 2018. Il sert de référence aux communes dans le cadre de l'élaboration de la planification de détail (plans d'aménagement locaux).

Le PDR établit un diagnostic général de la situation au niveau régional, détermine les enjeux de différentes thématiques et présente un projet de territoire. Dans ce cadre, les thématiques principalement développées sont : l'environnement, le paysage, l'urbanisation, la vie locale, les mobilités, l'énergie, le tourisme et l'économie.

La thématique de l'économie retient particulièrement l'attention. À l'échelle cantonale, le ratio emplois/habitants visé par le PDC est de l'ordre de 0.5, soit un emploi pour deux habitants. Le rapport entre le nombre d'emplois et d'habitants de la Région est jugé comme étant fortement déséquilibré puisqu'il se monte à 0.38, soit un emploi pour 2.6 habitants¹.

La vie économique vaudruzienne est caractérisée par la présence de nombreuses activités de proximité dans les centres villageois (commerces, artisanat) qu'il s'agit de pérenniser, voire conforter, ainsi que par des entreprises plus importantes souvent incluses dans la zone urbanisée. Afin d'éviter que la Région ne devienne une cité-dortoir en marge des pôles urbains des Montagnes et du Littoral, de maintenir l'attractivité notable de la Région pour l'emploi et de participer à la diminution du pendularisme régional², l'objectif est de tendre vers le ratio d'un emploi pour deux habitants, considéré comme un équilibre satisfaisant. La Région souhaite renforcer cette mixité dans les centres urbanisés ainsi que maintenir la présence et développer l'accueil d'unités plus importantes dans les sites stratégiques tels que les pôles de gare et la Couronne Nord³.

La demande de modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier, secteur « Comble-Émine », soumise à votre Autorité, est en phase avec les principes supérieurs développés dans le PDR. Le maintien d'une entreprise existante, HIFI FILTER SA, et son développement sur un site en cohérence avec son implantation actuelle permet à la Commune de tendre vers les objectifs précités.

¹ Commune de Val-de-Ruz, Valangin et Rochefort – plan directeur régional 1, rapport et projet de territoire (*ci-après : PDR*) ; point 2.2, p. 19 ; Urbaplan, avril 2016.

² PDR ; point 3.6.1, p. 42.

³ PDR ; point 5.2, p. 63.



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

2. Contexte général

2.1. Présentation de l'entreprise

L'entreprise HIFI FILTER SA est spécialisée dans les solutions de filtration et de séparation pour les équipements mobiles et les processus industriels. Elle développe et distribue plus de 70'000 produits pour accompagner les professionnels dans la gestion de la filtration nécessaire à leurs véhicules, machines et installations. Il s'agit de l'une des entreprises devenue leader mondial dans ce domaine.

L'activité débute à Savagnier en 1977. Face à l'afflux des demandes qui arrivent de toute la Suisse, le dépôt de Savagnier devient rapidement trop étroit. La construction d'un nouveau bâtiment à Cernier permet alors de bénéficier d'une surface de stockage nettement supérieure, adaptée à l'ambition et à la croissance de l'entreprise. Plusieurs agrandissements sont réalisés au fil des années pour passer de 800 m² de surface de plancher en 1983 à plus de 3'000 m² aujourd'hui.

À ce jour, l'entreprise emploie 500 personnes et possède des sites notamment en France, en Pologne, en Roumanie, en Espagne et au Royaume-Uni. Également active dans la fabrication de filtres depuis 2020, elle a ouvert à cet effet une usine à Tunis. Le siège général, qui se trouve à Cernier, accueille actuellement 40 personnes ainsi que neuf personnes supplémentaires travaillant pour l'entité HIFI GROUP SA.

Comme le précise le rapport 47 OAT accompagnant la procédure de modification partielle du PAL de Cernier pour le secteur « Comble-Émine », les droits à bâtir du bien-fonds accueillant le bâtiment actuel ne sont plus suffisants pour permettre de répondre à l'évolution des besoins de l'entreprise.

2.2. Perspectives de l'entreprise

Dans le cadre de sa gestion interne, l'entreprise HIFI FILTER SA a pris la décision de rapatrier dès que possible sur le site de Cernier ses activités de recherche et développement, jusqu'alors localisées à l'étranger. La création d'un laboratoire de filtres et de cellules industrielles est également prévue, en lien avec la nouvelle activité de fabrication de filtres en place depuis 2020.

HIFI FILTER SA est une entreprise active dans les domaines d'activités stratégiques (DAS) tels que mentionnés dans la loi d'appui au développement économique (LADE). Avec le concours du service cantonal de l'économie (NECO), l'entreprise a cherché pendant plus de cinq ans une solution répondant à ses besoins dans les pôles économiques cantonaux, dans les zones d'activités existantes ainsi que dans les friches industrielles, toutefois sans succès. La mise en zone à bâtir d'un bien-fonds situé à proximité directe du site exploité actuellement par l'entreprise s'est avérée la seule solution satisfaisante.

L'avant-projet développé spécifiquement pour le site retenu fait état d'un bâtiment rectangulaire de 26 m de large et 66 m de long pour une hauteur totale moyenne de 12 m. Il est composé d'un sous-sol accueillant un parking de 58 places ainsi que 32 places pour vélos. La surface du rez-de-chaussée est destinée en majorité à un espace central destiné au montage des appareils de recherche et machines diverses. Il peut se diviser en



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

plusieurs espaces distincts selon les besoins et est cerné de deux ailes de bureaux et salles de conférences. Pour des questions d'infrastructure, la hauteur des cellules industrielles s'élève à environ 6.50 m. Des vides d'espaces relatifs à celles-ci occupent ainsi également le premier étage qui accueille la même configuration que le rez-de-chaussée pour les surfaces administratives. Les étages supérieurs (deuxième étage et attiques) sont entièrement destinés aux activités tertiaires (bureaux, cafétéria, salles de réunion, etc.).

Pour rappel, le site existant d'HIFI FILTER SA accueille actuellement une quarantaine de personnes ; dès l'ouverture du nouveau bâtiment, ce sont environ 60 employés supplémentaires qui travailleront à Cernier. Ils seront 120 en 2030, puis 200 environ à l'horizon 2040. L'infrastructure est dimensionnée pour l'accueil de 250 personnes.

Figure 1 : secteur concerné par la mise en zone à bâtir (source : SITN, 2022)

Légende :



BF 2569 et 2289 : site actuel HIFI FILTER, en zone artisanale et commerciale.



BF 2629 : site d'accueil des nouvelles installations HIFI FILTER, actuellement en zone agricole, surface à considérer de 4'353 m².



3. Considérations techniques

3.1. Conformité aux planifications supérieures

Le rapport 47 OAT accompagnant la modification partielle du PAL de Cernier, secteur « Comble-Émine », décrit de manière détaillée en son chapitre 2 le bien-fondé du projet en regard de la législation en vigueur et des planifications supérieures.

Il a été tenu compte de l'utilisation mesurée du sol par le développement d'un terrain situé dans la continuité du tissu bâti, à proximité directe d'une zone d'activités économiques. Le projet est coordonné avec la desserte en transports publics afin de garantir une répartition judicieuse des activités à proximité de ceux-ci. L'extension répond aux besoins économiques du Canton et de la Commune au travers du PDC d'une part et du PDR d'autre part.

De manière plus générale, lors de l'élaboration du PDR, le Canton a confirmé le sous-dimensionnement des zones d'activités économiques à Val-de-Ruz et le déséquilibre du ratio emplois/habitants. En vue de rééquilibrer ce ratio, l'État a admis une augmentation de la surface des zones d'activités de la Région jusqu'à



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

concurrence de 10 hectares (ha). Dans le PDR, un pôle d'activités économiques est bien identifié à proximité de la future gare, dont la concrétisation était subordonnée au sort réservé au Réseau express régional (RER) par les chambres fédérales.

Des 10 ha attribués, le Canton réserve d'ores et déjà un quota de 3.5 ha à intégrer au périmètre du futur pôle de développement économique de Cernier à l'horizon 2035.

3.2. Le futur pôle de développement économique de Cernier

Le futur pôle de développement économique de Cernier est inscrit au PDC. Il s'agit d'un élément dont il convient de tenir compte afin d'éviter qu'une opération d'aménagement ponctuelle ne mette en péril la mise en place future de l'ensemble du périmètre.

Dans le cadre du dossier visant à modifier partiellement le PAL de Boudevilliers, secteur « Sécheron 2 », soumis au Conseil général en date du 28 septembre 2020, l'Exécutif a précisé dans son rapport que l'intention de créer un pôle d'activités économiques à Malvilliers ne pourrait pas voir le jour puisque la Confédération ne reconnaît pas le caractère régional du pôle économique du Chillou.

En effet, dans son rapport d'examen du PDC, du 12 février 2019, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) prend position de la manière suivante sur le pôle économique régional du Chillou, en utilisant le terme « coordination en cours », ce qui signifie que le cas n'est pas réglé :

*« Le pôle du Chillou [...] présente un risque important de non-conformité aux dispositions du droit fédéral et ne peut pas être approuvé par la Confédération en coordination réglée. Le Canton prévoit en effet la création d'une zone à bâtir isolée de près de 10 ha sur la zone agricole (majoritairement des surfaces d'assolement (SDA)), qu'il est prévu de compenser en surface et en nature par le redimensionnement de zones dévolues à l'habitation, et non pas sur la réduction de zones d'activités de surfaces équivalentes. De plus, un second pôle régional est envisagé dans le Val-de-Ruz à Cernier, avec une localisation sensiblement plus favorable, car combinée à une desserte en transports publics de qualité. Comme la concrétisation de ce pôle est liée à la décision de financement par la Confédération d'une nouvelle halte ferroviaire à cet endroit, elle est à juste titre inscrite dans le PDC en coordination en cours. Pour être éventuellement approuvé en coordination réglée par la Confédération, un pôle prévoyant la création de zones à bâtir au Chillou devrait au minimum garantir une compensation de surfaces équivalentes de zones d'activités rendues à la zone agricole, ainsi que la démonstration qu'aucune alternative plus judicieuse n'est envisageable dans le Val-de-Ruz, tel le pôle de gare de Cernier, ou ailleurs dans le canton. Dans l'intervalle, le pôle du Chillou est approuvé **en coordination en cours**. »*

En juin 2019, les chambres fédérales ont inclus dans la planification ferroviaire suisse la ligne directe entre Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds, ouvrant ainsi la porte à la création d'une gare à Cernier à l'horizon 2035 ainsi qu'au pôle d'activités économiques y relatif. La zone d'activités du Chillou envisagée précédemment devient ainsi caduque.



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier







Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

La présente demande de modification partielle du PAL de Cernier est cohérente avec le développement planifié du secteur dédié aux activités économiques.

Les affectations se trouvant actuellement à l'intérieur du périmètre en question sont maintenues au moins jusqu'au début du travail de planification de détail, vraisemblablement après la sanction du PAL (dès 2025). Les projets inclus dans ledit périmètre doivent faire l'objet d'une étude attentive afin de ne rien entreprendre qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'affectation.

Figure 2 : extrait du Plan directeur communal d'aménagement – en cours d'examen (source : Archam & Partenaires, juin 2022)

Légende :

-  Positionnement approximatif de la gare
-  Périmètre du pôle de gare
-  Zone d'activités économiques
-  Nouvelle zone d'activité économiques
-  Densité-cible : 130 HE/ha (env. 5 étages + combles)
-  Couronne nord : continuer le développement et optimiser le potentiel



Le projet HIFI FILTER SA a été évalué en tenant compte des éléments suivants :

- l'implantation des installations de l'entreprise se trouve dans le secteur ouest du périmètre, qui recevra les activités économiques du pôle ;
- le projet n'empiète pas sur les alignements actuellement en vigueur et laisse libre l'espace destiné à accueillir des voies de circulation publiques (cf. Figure 3).

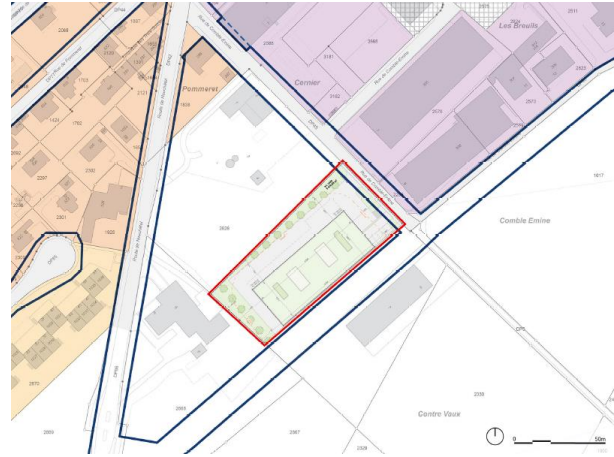
Selon le PDC, la valeur-cible minimale d'un pôle de développement économique régional est de 85 EPT/ha ; il est donc attendu jusqu'à 300 EPT supplémentaires dans les 3.5 ha de zones d'activités économiques prévus à Cernier. Au surplus, en lien avec la proximité de la future ligne directe du RER, cette zone d'activités économiques est destinée à recevoir des activités des domaines tertiaires et secondaires douces (sans nuisance excessive pour le voisinage). Le projet HIFI FILTER SA répond tant à la densité d'emplois qu'au type d'activités souhaité dans ce secteur.



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

Figure 3 : alignements routiers existants et avant-projet architectural (source : rapport 47 OAT, p. 37 ; Urbaplan, décembre 2022)



3.3. La compensation des surfaces d'asselement (SDA)

Conformément à l'article 3, alinéa 2, lettre *a* de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), ainsi qu'à la fiche S_21 du PDC (« Préserver les meilleures terres cultivables du Canton et assurer la vitalité du territoire rural »), les SDA doivent être réservées à l'agriculture. Elles peuvent cependant être affectées en zone à bâtir pour la réalisation d'un projet sous certaines conditions (soutien d'un développement économique durable, amélioration des liaisons extérieures, etc.) et sous réserve que l'objectif de mise en zone réponde à un intérêt que le Canton estime important, qui ne puisse être rempli sans recours aux SDA. Le futur projet doit en outre garantir une utilisation optimale du sol.

Si la surface du bien-fonds 2629 comptabilise 6'026 m², les besoins admis par le Canton après l'étude du dossier se montent effectivement à 4'353 m². Le solde, se trouvant dans l'emprise d'un plan alignement routier qui servira aux accès de la future gare, reste en zone agricole jusqu'à nouvel avis.

Ainsi, la mise en zone à bâtir d'une surface de 4'353 m² doit respecter les prescriptions des articles 57a et suivants du règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), à savoir :

- les SDA consommées lors de la révision des plans d'affectation des zones pour la création des pôles de développement économique cantonaux et régionaux, des pôles de gare, des pôles mixtes, des pôles de logement et des extensions de la zone à bâtir, prévus par le PDC, sont compensées par les SDA attribuées au compte de compensation ;
- les SDA consommées pour la création des pôles de développement économique cantonaux, des pôles de gare, des pôles mixtes et des pôles de logement sont compensées de manière comptable par le compte de compensation des SDA ;
- les SDA consommées hors des cas prévus ci-avant sont compensées dans le cadre d'une procédure coordonnée avec la procédure d'affectation des SDA à la zone à bâtir ;



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

- les compensations de SDA pour la création des pôles de développement économique régionaux et des zones à bâtir hors secteurs stratégiques s'effectuent prioritairement par régions telles que délimitées par les PDR.

Dans le cas précis, la compensation des SDA d'une même surface et de même valeur doit être réalisée par la Commune dans le périmètre régional.

Lors de la procédure visant à mettre en zone à bâtir le bien-fonds 3088 du cadastre de Boudevilliers (Groupe E SA), la Commune a mandaté un bureau spécialisé en vue de trouver des SDA au sein même de la zone agricole. Le secteur de La Paule, à Coffrane, fait état d'une surface de 3.3 ha respectant l'ensemble des critères permettant de qualifier une terre en surface d'assolement. Après déduction des 1.8 ha de compensation pour Groupe E SA, il reste un potentiel utile de 1.5 ha, soit suffisamment pour compenser les 0.4 ha d'HIFI FILTER SA.

4. Procédure

4.1. Généralités

La procédure réglementaire d'adoption des plans est définie dans les articles 89 à 99 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (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 ; pour les arrêtés et règlements du Conseil général relatifs à un plan d'affectation communal, l'annonce préalable du référendum, signée par cinq électeurs, doit être déposée au Conseil communal dans les 10 jours à compter de la publication de l'acte attaqué (article 129a LDP). Sans annonce préalable, le dossier est mis ensuite à l'enquête publique durant 30 jours. Sans opposition, le nouveau plan est sanctionné par le Conseil d'État.

La modification partielle du PAL de Cernier, secteur « Comble-Émine », consiste à affecter à la zone artisanale et commerciale (ZAC) une surface de 4'353 m² (sur les 6'026 m² que compte le bien-fonds 2629, actuellement en zone agricole), afin de permettre l'extension de l'entreprise HIFI FILTER SA implantée à proximité directe. Il s'agira de sortir l'ensemble de la surface (6'026 m²) de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) afin de permettre la vente de celle-ci à l'entreprise.

Les documents suivants, annexés au présent rapport, sont soumis à l'adoption du Conseil général :

- plan portant modification partielle du PAL de Cernier, secteur « Comble-Émine » ;
- arrêté modifiant le PAL et le règlement de la ZAC de Cernier.



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

4.2. Modification du règlement d'aménagement de Cernier

Les articles modifiés du règlement d'aménagement sont synthétisés comme suit, comparativement au règlement actuellement en vigueur :

Règlement actuellement en vigueur	Règlement modifié
Art. 12.02 – Zone artisanale et commerciale	Art. 12.02 – Zone artisanale et commerciale
Art. 12.02.1 – Caractère 1. La zone artisanale et commerciale (ZAC) est caractérisée par des bâtiments industriels du 19 ^{ème} siècle transformés pour les besoins d'activités artisanales, commerciales et de stockage. 2. Elle occupe la partie sud-est de la localité et comprend l'ancienne zone industrielle étendue en est.	Art. 12.02.1 – Caractère <i>Inchangé</i>
Art. 12.02.2 – Objectif 1. Il s'agit de favoriser la vocation commerciale de chef-lieu de district dévolue à Cernier, ainsi que le maintien et l'implantation de petites et moyennes entreprises des secteurs secondaires et tertiaires. 2. La densification de cette zone est recherchée en favorisant la construction sur plusieurs niveaux.	Art. 12.02.2 <i>Inchangé</i>
Art. 12.02.3 – Affectation 1. La zone artisanale et commerciale (ZAC) est affectée aux entreprises commerciales, aux activités qui en dépendent et qui la servent, ainsi qu'aux activités du secteur secondaire.	Art. 12.02.3 – Affectation <i>Inchangé</i>



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

Règlement actuellement en vigueur	Règlement modifié
Art. 12.02 – Zone artisanale et commerciale	Art. 12.02 – Zone artisanale et commerciale
<p><i>Suite de l'art. 12.02.3</i></p> <p>2. Dans la zone artisanale et commerciale (ZAC), toute construction de logement est interdite, à l'exception des logements de service, destinés au personnel dont la présence constante est nécessaire à la bonne marche de l'entreprise. Pour ceux-ci, des conditions acceptables d'hygiène de l'habitat doivent être assurées.</p>	<i>Inchangé</i>
<p>Art. 12.02.4 – Ordre des constructions</p> <p>1. L'ordre non contigu est obligatoire.</p> <p>2. Le groupement de constructions est admis moyennant la création de décrochements en plan et en élévation.</p>	<p>Art. 12.02.4 – Ordre des constructions</p> <p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 12.02.5 – Degré d'utilisation des terrains</p> <p>1. a) Indice d'utilisation 1.0 m²/m² min. 1.3 m²/m² max.</p> <p> b) Taux d'occupation du sol 60 % max.</p> <p> c) Indice d'espaces verts 15 % min.</p> <p>2. En cas d'impossibilité, les minima ne sont pas exigibles pour les transformations et les agrandissements.</p>	<p>Art. 12.02.5 – Degré d'utilisation des terrains</p> <p><i>Inchangé</i></p>
<p>Art. 12.02.6 – Dimensions des constructions</p> <p>Hauteur de corniche 15 m max.</p>	<p>Art. 12.02.6 – Dimensions des constructions</p> <p>1. <i>Inchangé</i></p> <p>2. Les attiques sont autorisés.</p>



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier
Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

Règlement actuellement en vigueur	Règlement modifié
Art. 12.02 – Zone artisanale et commerciale	Art. 12.02 – Zone artisanale et commerciale
Art. 12.02.7 – Gabarits a) 45° en limite de zone artisanale et commerciale (ZAC) ; b) 60° dans toutes les autres directions.	Art. 12.02.7 – Gabarits <i>Inchangé</i>
Art. 12.02.8 – Prescriptions spéciales 1. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies et de rideaux de verdure. 2. Il ordonne toutes mesures utiles pour limiter ou supprimer les nuisances.	Art. 12.02.8 – Prescriptions spéciales <i>Inchangé</i>
Art. 12.02.9 – Degrés de sensibilités au bruit Cf. plan des degrés de sensibilités au bruit.	Art. 12.02.9 – Degrés de sensibilités au bruit <i>Inchangé</i>
Art. 12.02.10 – Renvoi Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.	Art. 12.02.10 – Renvoi <i>Inchangé</i>

En résumé, seul l'article 12.02.6 fait l'objet d'une modification : il permet désormais la création d'attiques (non précisé précédemment ; en l'absence d'une disposition autorisant expressément les attiques dans le règlement communal, ceux-ci sont de facto interdits du point de vue des services cantonaux).



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

4.3. Préavis de synthèse cantonal

Le préavis de synthèse du service de l'aménagement du territoire (SAT), daté du 28 novembre 2022, est favorable avec remarques. Les principales modifications qu'il est demandé d'apporter au dossier avant son passage au Conseil général sont les suivantes :

- afin de conserver une marge de manœuvre dans le cadre des réflexions ultérieures du secteur, l'implantation du bâtiment de l'entreprise doit être décalée de quelque trois mètres en direction du nord-ouest ;
- la surface prévue d'être affectée initialement se montait à 6'026 m² ; toutefois, la mise en zone à bâtir du périmètre compris entre les alignements routiers n'est pas nécessaire à la réalisation du projet. Ainsi, la surface nouvellement affectée doit être réduite au strict minimum, soit 4'353 m² ;
- le fait de réduire la surface constructible de référence permet également de maintenir l'indice d'utilisation minimum du terrain indiquée à l'article 12.02.5 du règlement d'aménagement de Cernier.

Naturellement, il a été tenu compte tenu de ce qui précède et le dossier a été corrigé en conséquence.

4.4. Consultation de la CDTD

Les membres de la Commission du développement territorial et durable (CDTD) ont été consultés une première fois sur cet objet le 27 juin 2022 et ont pu prendre connaissance du rapport 47 OAT avant son envoi officiel au SAT pour étude et préavis. À cette occasion, la modification partielle du PAL de Cernier, secteur « Comble-Émine », est préavisée favorablement à l'unanimité des membres présents. La CDTD relève toutefois que si la compensation des SDA est réglée par la qualification d'une terre qui se trouve déjà en zone agricole, dans les faits, ce n'en est pas vraiment une puisqu'aucune surface supplémentaire n'est redonnée à l'agriculture.

En date du 23 janvier 2023, les membres de la CDTD ont pu prendre connaissance du préavis de synthèse du SAT ainsi que du présent rapport destiné au Législatif. En regard de ces documents, ils maintiennent leur préavis favorable.

4.5. Information publique

La séance d'information publique a eu lieu le 25 octobre 2022 sur le site actuel d'HIFI FILTER SA, en présence de la direction de l'entreprise et de ses mandataires. Elle a réuni 29 citoyens. Le procès-verbal de cette séance est annexé au rapport 47 OAT.



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

4.6. Planification

La planification procédurale a été établie comme suit :

- | | |
|---|------------------------------------|
| • séance d'information publique | 25 octobre 2022 |
| • retour du préavis de synthèse | 28 novembre 2022 |
| • approbation du chef du DDTE | doit arriver avant la séance du CG |
| • séance du Conseil général | 20 février 2023 |
| • délai référendaire (10 jours sans annonce préalable) | du 24 février au 6 mars 2023 |
| • enquête publique durant 30 jours | du 10 mars au 11 avril 2023 |
| • traitement des éventuelles oppositions | pour mémoire |
| • sanction du Conseil d'État (sous réserve d'oppositions) | pour mémoire |

5. Coûts

Cette modification législative découlant de l'initiative d'une entreprise, cette dernière prend directement à sa charge les coûts de l'étude et de la modification partielle du PAL de Cernier.

Pour la suite, il y a lieu de relever que l'équipement complémentaire éventuel à installer est entièrement privé et n'impacte pas les comptes communaux.

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 Cernier 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 rentrant ainsi pas dans les critères fixés par l'article 3.1 du règlement sur les finances, du 14 décembre 2015. Par conséquent, le vote à la majorité simple est requis.



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

8. Conclusion

L'un des enjeux relatif à la thématique de l'économie, figurant dans le PDR, est de miser sur la pérennisation des activités existantes en leur réservant des possibilités d'extension dans les zones d'activités déjà en vigueur (utilisation des dents creuses, augmentation des droits à bâtir, rationalisation des espaces, etc.)⁴.

Il est vrai que le but de la présente procédure est d'étendre la ZAC de Cernier. La raison a été mentionnée plus haut : les droits à bâtir du bien-fonds accueillant le bâtiment actuel d'HIFI FILTER SA ne sont plus suffisants pour permettre de répondre à l'évolution des besoins de cette société. Pour autant, cette extension de zone ne va pas à l'encontre des objectifs du PDR puisque la parcelle visée par l'opération se situe à l'intérieur du futur pôle d'activités économiques de Cernier, dont la surface se montera à 3.5 ha.

Cette affectation a été étudiée avec la plus grande attention, tant de la part de l'État que de la Commune. La pesée des intérêts en présence (identification, appréciation, évaluation), réalisée de manière approfondie (cf. *Rapport 47 OAT, chapitre 3*), a permis aux Autorités de se prononcer favorablement sur l'acceptabilité et la faisabilité du projet. Le risque d'entraver ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'affectation peut ainsi être évacué.

Au niveau de Val-de-Ruz, cette opération de mise en zone à bâtir d'une surface de 4'353 m² permet de conserver sur le territoire communal une entreprise faisant partie des DAS définis dans la LADE. De ce point de vue, la localisation d'HIFI FILTER SA dans le futur pôle de développement économique régional est totalement pertinente. Le rapatriement de l'étranger de ses activités de recherche et de développement apporte une plus-value non-négligeable au rayonnement de la région, permettant de tendre non seulement vers l'objectif de rééquilibrage du ratio emplois/habitants évoqué précédemment, mais également de respecter la densité-cible minimum attendue dans un pôle de développement économique régional.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal est convaincu du bien-fondé de la demande de l'entreprise HIFI FILTER SA et remercie les membres du Conseil général de bien vouloir adopter l'arrêté qui lui est proposé en vue de la modification partielle du PAL de Cernier, secteur « Comble-Émine ».

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

Val-de-Ruz, le 25 janvier 2023.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
J.-C. Brechbühler

Le chancelier
P. Godat

⁴ PDR ; point 3.6.1, p. 42.



9. **Projet d'arrêté**



Commune de
Val-de-Ruz

Arrêté du Conseil général **portant sur la modification partielle du plan d'aménagement de Cernier,** **secteur « Comble-Émine »**

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,
vu le rapport du Conseil communal du 25 janvier 2023 ;
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 **jj mm** 2023 ;
sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Modification du PAL de Cernier

Article premier :

¹ Le plan d'aménagement de Cernier, sanctionné par le Conseil d'État le 16 août 1995, est modifié par le plan portant modification partielle du plan d'aménagement, secteur "Comble-Émine", daté du 6 janvier 2023.

² Le plan des degrés de sensibilité au bruit de Cernier, sanctionné par le Conseil d'État le 16 août 1995, est modifié par le plan portant modification du plan d'aménagement de Cernier, secteur "Comble Émine", daté du 6 janvier 2023.

Modification du règlement d'aménagement de Cernier

Art. 2 :

Le règlement d'aménagement est modifié comme suit :

Article 12.02.6, alinéa 2 – Dimensions des constructions

² Les attiques sont autorisés.

Conditions

Art. 3 :

¹ La présente modification partielle du plan d'aménagement étant liée à un projet particulier planifié en dehors du cadre de la révision générale du plan communal d'affectation des zones au sens de l'article 47e LCAT, sa sanction est soumise à la condition que l'exécution du projet commence dans les deux ans à compter de son entrée en vigueur.



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier

Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

² Un nouvel arrêté du Conseil d'État peut prolonger ce délai aux conditions de l'article 47e LCAT.

³ Si ce délai n'est pas respecté, le Conseil d'État constatera par un nouvel arrêté que le bien-fonds est retourné à son affectation antérieure, sans autre procédure (article 98).

Dispositions finales

Art. 4 :

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le **jj mm** 2023, est soumis au référendum facultatif.

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

Val-de-Ruz, le 20 février 2023

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL
Le président La secrétaire
D. Moratel E. Grisafi Favre



Modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Cernier
Rapport au Conseil général relatif au secteur « Comble-Émine »

10. Annexes

- Rapport sur l'aménagement (47 OAT), du 6 janvier 2023
- Plan portant modification partielle du plan d'aménagement de Cernier, secteur « Comble-Émine »
- Plan modifiant le plan des degrés de sensibilité au bruit
- Arrêté portant modification partielle du plan d'aménagement de Cernier, secteur « Comble-Émine »