



# Création d'une zone réservée

Rapport 470AT



Source © Torby.ch

**AMÉNAGEMENT, URBANISME,  
ENVIRONNEMENT**

**urbaplan**

Sébastien Joubert, Justine Cattin  
rue du Seyon 10  
cp3211 – 2001 neuchâtel  
tél. +41 32 729 89 89  
[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)  
certifié iso 9001:2015

# Sommaire

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>2. BASE LEGALE ET CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES</b>	<b>6</b>
2.1 Base légale	6
2.2 Conformité aux planifications supérieures	8
2.3 Procédure	8
2.4 Composition du dossier	9
2.5 Calendrier	10
<b>3. JUSTIFICATION</b>	<b>11</b>
3.1 Critères de définition de la zone réservée	11
3.2 Biens-fonds inclus dans la zone réservée	13
<b>4. CONCLUSION</b>	<b>15</b>
<b>5. ANNEXES</b>	<b>16</b>



# 1. Introduction

Le présent document constitue le rapport d'aménagement accompagnant la création d'une zone réservée sur le territoire communal des Ponts-de-Martel. L'établissement de cette zone s'impose dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir du canton. La Commune des Ponts-de-Martel doit en effet réduire ses zones d'habitation, mixtes et centrales (HMC) de 2.4 ha, conformément à ce qui a été arrêté dans le Plan directeur régional du Centre-Jura. Les autres zones comme les zones d'activités et d'utilité publique ne sont pas concernées par cette réduction.

Le but de la zone réservée, qui est une zone qui se superpose aux zones légalisées par le Plan d'aménagement local en vigueur (ci-après PAL), est d'éviter toute nouvelle construction qui pourrait être contraire au prochain plan d'aménagement local dont l'établissement sera lancé en 2019.

La zone réservée proposée ne correspond pas stricto sensu aux terrains qui seront, à terme, sortis de la zone à bâtir. Dans le cadre de la révision du PAL qui n'est pas encore engagée, des analyses complémentaires sur un certain nombre de terrains pourront conduire la Commune à envisager l'évolution de leurs affectations. Dans ce cadre, la Commune se réserve donc la possibilité de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires pour garantir la faisabilité de la révision (interdiction temporaire de bâtir, nouvelle zone réservée).

**Fig. 1 :** Illustration du plan de la zone réservée



## 2. Base légale et conformité aux planifications supérieures

### 2.1 Base légale

Selon la jurisprudence, la zone réservée doit respecter les conditions :

- > de la base légale,
- > de l'intérêt public,
- > de la proportionnalité.

#### Base légale

Conformément à l'article 27 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), à l'intérieur des zones réservées, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation. Leur durée est fixée à cinq ans, renouvelable selon les dispositions cantonales. Dans le Canton de Neuchâtel, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) reprend, à l'article 57, les principes de la LAT en ajoutant la notion de coût : « rien ne peut être entrepris qui pourrait entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation ». Le Canton fixe sa durée à cinq ans, renouvelable une fois, après accord du Conseil d'État.

Dans le cas de la zone réservée des Ponts-de-Martel, la base légale est respectée en tout point selon les principes définis ci-avant.

#### Intérêt public

L'intérêt public est lié à la nécessité de redimensionner la zone à bâtir HMC afin de respecter les principes de la LAT révisée. Cette dernière a été acceptée en votation populaire le 3 mars 2013 et est entrée en force le 1er mai 2014. Cette révision préconise un développement vers l'intérieur du tissu bâti existant (art. 1, al. 2, let a bis LAT), a pour objectif une coordination entre l'urbanisation et les transports (art. 3, al. 3, let. a LAT) et impose la réduction des zones à bâtir surdimensionnées (art. 15, al. 2 LAT). La révision de la LAT implique donc que les cantons prennent des mesures pour appliquer ces nouvelles dispositions légales.

Dans ce cadre, il est attendu du canton de Neuchâtel une réduction de sa zone à bâtir d'une surface d'environ 60 hectares. Pour ce faire, il a engagé la révision de son plan directeur cantonal, approuvé par le Conseil fédéral le 27 février 2019. La fiche U11 de celui-ci attribue à la région du Centre-Jura un objectif de réduction des zones HMC de 21 ha.

Les principes et modalités de cette réduction ont été fixés par le plan directeur régional (PDR) du Centre-Jura, sanctionné par le Conseil d'État le 2 mai 2018. Il a identifié que la commune des Ponts-de-Martel devait réduire sa zone à bâtir de **2.4 ha**.



## 2.2 Conformité aux planifications supérieures

### Plan directeur cantonal (PDC)

La création de la zone réservée s'inscrit dans les lignes directrices du développement cantonal en répondant aux fiches de coordination du PDC en vigueur et notamment à la fiche U11 « Poursuivre une politique d'urbanisation durable ». Elle attribue à la région du Centre-Jura un objectif de réduction des zones HMC de 21 ha.

La zone réservée vise à mettre en place les conditions nécessaires au redimensionnement de la zone à bâtir HMC. Elle est donc conforme aux orientations du PDC.

### Plan directeur régional du Centre-Jura (PDR)

Le PDR du Centre-Jura, établi en 2015-2016, a été validé par arrêté du Conseil d'État du 2 mai 2018. Il définit notamment les principes et modalités de réduction des zones HMC par commune. Il a identifié que la commune des Ponts-de-Martel devait réduire sa zone à bâtir de 2.4 ha.

La zone réservée constitue un outil nécessaire à la concrétisation du PDR dans le cadre de la révision prochaine du PAL de la commune des Ponts-de-Martel

En outre, la zone réservée s'inscrit en continuité des objectifs poursuivis par le projet de société des Montagnes neuchâteloises, établi en 2014 et annexé au PDR Centre-Jura.

## 2.3 Procédure

La création d'une zone réservée suit la procédure des plans d'affectation décrite aux articles 89 et suivants LCAT : signature par le Conseil Communal, préavis du chef du Département du développement territorial et durable (DDTE), adoption par le Conseil Général, délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours), mise à l'enquête publique et approbation et sanction par le Conseil d'État.



Comme pour les plans d'affectation, la zone réservée a un effet anticipé négatif, c'est-à-dire qu'elle déploie les effets prévus à l'article 92, al 2 LCAT<sup>1</sup>, dès la publication, dans la feuille officielle, de la décision d'adoption par le Conseil général de l'arrêté créant la zone réservée.

Conformément à l'art. 4 LAT, une information publique a été organisée par l'autorité communale pour informer la population sur les objectifs de la planification et le déroulement de la procédure. Une séance d'information a ainsi eu lieu le 7 mars 2019. La population a été informée de la tenue de cette séance par un avis dans le tout-ménage et les propriétaires concernés par la présente zone réservée ont été prévenus par courrier. Cette invitation et le procès-verbal de la séance sont joints en annexe. En complément de cette séance, le dossier de zone réservée a été mis à disposition à l'administration communale du 4 mars au 8 mars 2019.

## **2.4 Composition du dossier**

Le dossier de la zone réservée des Ponts-de-Martel est composé des documents suivants :

- > un plan au 1/5'000, centrée sur la zone d'urbanisation de la commune :
- > un arrêté ;
- > le présent rapport sur l'aménagement.

---

<sup>1</sup> Art. 92 al 2 : « L'arrêté d'adoption a pour effet d'interdire toute modification des lieux touchés jusqu'à ce que le plan ait fait l'objet d'une décision définitive. »

## 2.5 Calendrier

Le calendrier ci-après synthétise les phases principales de la procédure d'approbation, il est optimisé de manière à ce que la séance d'adoption de la zone réservée puisse avoir lieu avant la fin du mois de mars 2019. Il ne tient toutefois pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées durant la mise à l'enquête publique.

Phases de la procédure	Délais
Élaboration du dossier de ZR	1er au 8 février 2019
Dépôt à la Commune pour validation	8 au 19 février 2019
Séance de la commission d'urbanisme	11 février 2019
Dépôt du dossier au SAT pour examen préalable	20 février 2019
Réception du préavis de synthèse du SAT	26 février 2019
Mise à disposition du dossier à la population	4 mars – 8 mars 2019
Séance d'information publique	7 mars 2019
Adaptation du dossier selon les remarques du SAT et envoi au conseil communal	4 au 8 mars 2019
Signature du Conseil communal	12 mars 2019
Envoi au SAT et signature du chef du DDTE	13 au 27 mars 2019
Adoption par le Conseil général	28 mars 2019
Publication officielle par le Conseil communal	A définir
Délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours à compter de la publication) <sup>2</sup>	A définir
Enquête publique	Fin avril à fin mai 2019
Traitement des oppositions	p.m.
Approbation et sanction	juin - juillet 2019

---

<sup>2</sup> Ce délai est porté à 40 jours si une annonce de referendum est effectuée dans les 10 jours.

## 3. Justification

Comme évoqué précédemment, l'établissement d'une zone réservée est le moyen pour la Commune des Ponts-de-Martel de se laisser le temps de mettre en place son prochain plan d'aménagement notamment au regard des enjeux de redimensionnement de la zone à bâtir, de densification et des changements d'affectation éventuels à opérer.

Les terrains faisant l'objet de cette zone réservée répondent aux critères détaillés au chapitre 3.1. Le chapitre 3.2 fait la liste des biens-fonds concernés.

### 3.1 Critères de définition de la zone réservée

Les terrains inclus dans la zone réservée sont tous des terrains non construits ou dont il reste un nombre important de droits à bâtir non utilisés. Ils ont été sélectionnés selon deux critères :

- > terrains libres situés en périphérie de la zone à bâtir ;
- > terrains partiellement équipés.

Ces critères, décrits ci-après, ont permis de mettre en évidence 12 biens-fonds à inclure dans la zone réservée qui répondent tous à au moins un de ces deux critères. Ils représentent une surface totale de 3.81 ha

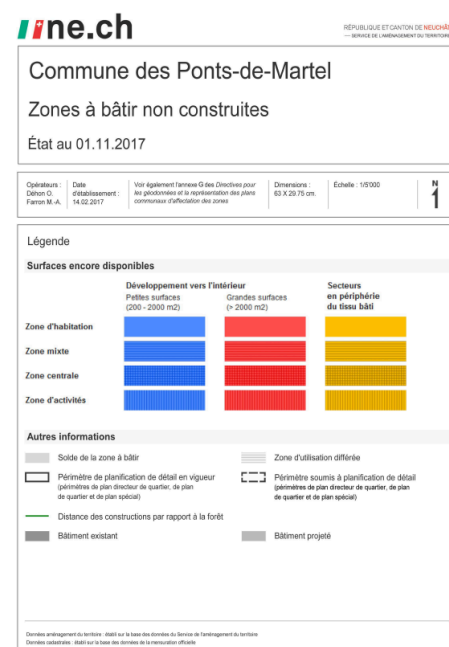
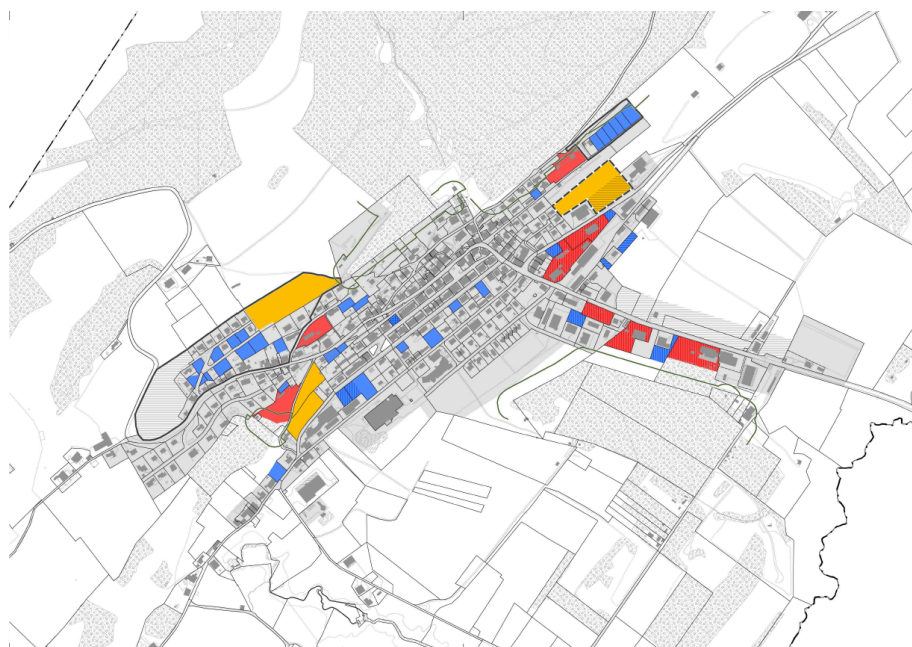
Des critères fondés sur les contraintes environnementales n'ont pas été retenus, car les terrains ayant des potentiels à bâtir aux Ponts-de-Martel ne présentent pas de sensibilités particulières limitant leur constructibilité.

#### Situation périphérique

Parmi les 12 biens-fonds identifiés, 4 sont identifiés comme « secteurs en périphérie du tissu bâti » selon la carte établie par le SAT en décembre 2017 (secteurs en orange dans la figure 3), ce qui les prédispose à participer au redimensionnement de la zone à bâtir. Il s'agit de grands terrains libres de constructions qui représentent à eux seuls 3.1 ha sur les 3.81 ha concernés par la zone réservée. La commune n'étant pas concernée par la présence de surfaces d'assolement (SDA), ces derniers ne sont pas susceptibles d'augmenter la part de SDA en cas de retour à la zone agricole.

A noter que certains des terrains sont également concernés par des problématiques d'équipements comme mentionnés ci-après.

Fig. 3 : Zones à bâtir non construites identifiées par le SAT



## Équipement

Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi par une voie d'accès, des conduites d'eaux (évacuation et approvisionnement) et alimenté en électricité. Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité, ce qui a un coût pour les finances communales lorsque les équipements sont à créer.

L'ensemble des terrains inclus dans la zone réservée sont concernés par des problématiques d'équipement, s'agissant pour la plupart de terrains libres de constructions.

De plus, quelques terrains enclavés sont considérés comme difficilement « équipables » selon l'administration communale, notamment en termes d'accès, de par leur situation vis-à-vis de la Grand'Rue et des routes communales. Il s'agit des biens-fonds n° 1312, 1339, 1484 et 1691. Pour cette raison, il a également été décidé de les inclure dans la zone réservée. Ces derniers terrains contribuent à l'effort de redimensionnement à la hauteur de 0.2 ha.

Les terrains libres faisant l'objet du plan de quartier du Crêtet, sanctionné en juillet 2005 et partiellement réalisé, ne sont pas inclus dans la zone réservée. En effet, l'équipement de base est assuré pour ce secteur, le plan de quartier étant accompagné d'un plan d'équipement qui prévoit les équipements de détail à mettre en place.

### 3.2 Biens-fonds inclus dans la zone réservée

Les biens-fonds concernés par la zone réservée communale sont les suivants :

N° de bien-fonds	Affectation en vigueur	Propriétaire(s)	Surface (m <sup>2</sup> )	Critère(s)
2430	ZHFD et ZM	ROULET Pierre Alfred	10'864	Terrain situé en périphérie du tissu bâti
2137	ZHMD	BENOIT Michel Henri	3'744	
2744	ZHFD	COMMUNE DES PONTS-DE-MARTEL	13'243	Terrain situé en périphérie du tissu bâti et partiellement équipé
493	ZHMD	HOIRIE FAVRE-BULLE Willy Alfred	3'197	
1691 (partiel)	ZHMD	COMMUNE DES PONTS-DE-MARTEL	739	Terrain partiellement équipé
1339	ZHMD	METZ Cosette Nelly	626	
1312	ZAL	ROTHEN Françoise Hélène	189	
1484	ZHMD		417	
1161	ZHMD	COMMUNE DES PONTS-DE-MARTEL	162	
1974	ZHMD	HOIRIE AMEY Marcel Henri	4'294	
1495	ZHMD	AMEY Pierre-Yves	338	
1276	ZHMD		319	
<b>Total</b>				

Fig. 4 : Affectations en vigueur et périmètre de la zone réservée



## 4. Conclusion

La zone réservée des Ponts-de-Martel est établie pour 5 ans, conformément à la législation cantonale. Ce délai pourra être réduit si le plan d'aménagement local est finalisé avant cette date. Durant ce laps de temps, aucune construction ne pourra être acceptée si elle entrave ou rend plus onéreuse l'exécution du prochain plan d'aménagement.

La zone réservée proposée ne correspond pas stricto sensu aux terrains qui seront, à terme, sortis de la zone à bâtir. Dans le cadre de la révision du PAL qui n'est pas encore engagée, des analyses complémentaires sur un certain nombre de terrains pourront conduire la Commune à envisager l'évolution de leurs affectations. Dans ce cadre, la Commune se réserve donc la possibilité de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires pour garantir la faisabilité de la révision (interdiction temporaire de bâtir, nouvelle zone réservée).

## 5. Annexes

### **ANNEXE 1**

Tout-ménage et procès-verbal de la séance d'information publique

7 mars 2019



# Annexe 1

---

Tout-ménage et procès-verbal de la séance d'information publique

7 mars 2019

---





Commune des  
Ponts-de-Martel

février 2019

# Zone réservée communale

## Soirée d'information publique

### Invitation

Madame, Monsieur,

Suite à l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, les communes suisses doivent réviser leur Plan d'aménagement local. Dans ce cadre, une zone réservée doit être mise en place.

Equivalent à une affectation temporaire, la zone réservée permet d'éviter que de nouveaux développements ne compromettent l'élaboration du futur Plan d'aménagement communal. Elle suspend la constructibilité des parcelles concernées pour une durée de 5 ans.

Afin de vous informer sur cette question, le Conseil communal vous invite à une soirée d'information publique qui aura lieu

**jeudi 7 mars 2019, à 20h,**

dans les salles de conférences du Centre polyvalent du Bugnon.

Outre une délégation du Conseil communal, un urbaniste sera présent afin de vous présenter ce dossier et répondre à vos questions.

Les documents relatifs à cette thématique peuvent être consultés sur place, au bureau communal, du 4 au 8 mars 2019.

Nous nous réjouissons de vous rencontrer à cette occasion et vous présentons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Conseil communal



Procès-verbal  
**Zone réservée communale**  
**Séance d'information publique**

Jeudi 7 mars 2019, 20h,  
Salles de conférence du Centre polyvalent du Bugnon  
aux Ponts-de-Martel

---

Présences :

- Environ 30 personnes.
- Justine Cattin (Urbaplan)
- Sébastien Joubert (Urbaplan)
- Yvan Monard (Conseil communal)

Prise de notes :

- Ulrich Kämpf (Administrateur communal)

**Introduction par M. Monard**

Au nom du Conseil communal, M. Monard souhaite la bienvenue à chacun et annonce que le thème de cette séance est la création d'une zone réservée. Cette dernière s'inscrit dans le cadre du processus de révision du Plan d'aménagement local (PAL).

M. Monard indique que la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a amené les cantons à revoir leurs Plans directeurs cantonaux et, en cascade, les communes doivent réviser leur PAL.

M. Monard présente Mme Cattin et M. Joubert du bureau Urbaplan, qui a été mandaté par la commune pour le début des travaux liés à la révision du PAL, et qui vont présenter les aspects techniques du dossier lié à la Zone réservée, puis répondre aux éventuelles questions.

**Ordre du jour**

M. Joubert salue l'assemblée et annonce le déroulement de la soirée :

- I. Introduction par M. Monard
- II. Contexte
- III. Procédure
- IV. La zone réservée
  - Effets
  - Critères
  - Plan de la zone réservée
- V. Questions

## **Contexte**

La révision de la LAT, approuvée par référendum le 3 mars 2013, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014. Elle insiste sur le principe de dimensionnement de la zone à bâtir pour répondre aux besoins à 15 ans.

La zone à bâtir du canton de Neuchâtel étant supérieure de 60 ha aux besoins à 15 ans, le plan directeur cantonal a été révisé pour introduire des mesures de réduction de la zone à bâtir. Ce travail vient d'aboutir et le plan directeur cantonal neuchâtelois a été approuvé par la Confédération il y a quelques jours (le 27 février 2019).

Dans le cadre de la révision du plan directeur cantonal, un objectif de redimensionnement de la zone à bâtir a été défini par région. Pour la région Centre-Jura, dont la commune des Ponts-de-Martel fait partie, il s'agit de réduire la Zone à bâtir de 21 ha. Ainsi, les 21 ha précités ont été répartis entre les différentes communes de Centre-Jura dans le cadre du Plan directeur régional (validé par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018). Ce dernier prévoit que la commune des Ponts-de-Martel doit réduire sa Zone à bâtir de 2.4 ha.

Pour mettre en œuvre cette réduction, la commune des Ponts-de-Martel va engager le processus de révision de son PAL, ce qui prendra quelques années. La logique à respecter est double : une réduction de la surface de la zone à bâtir existante et une meilleure utilisation de cette dernière (par la densification notamment).

Afin de garantir que la commune pourra effectivement diminuer de 2.4 ha sa Zone à bâtir, la mise en place la Zone réservée apparaît nécessaire. En effet, la Confédération a demandé au canton de Neuchâtel de garantir que ce dimensionnement sera effectif. Le canton a alors demandé aux communes de mettre en place des zones réservées afin de parvenir à cet objectif.

Sur les surfaces mises en Zone réservée, rien ne pourra être entrepris qui pourrait entraver la révision du PAL.

## **Procédure**

La commune des Ponts-de-Martel a donc élaboré le dossier lié à la Zone réservée. Il a été préavisé favorablement par le Service de l'aménagement du territoire (SAT).

Dès la semaine prochaine, le Conseil communal validera officiellement ce dossier et le transmettra au canton afin d'obtenir le préavis officiel du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE).

Ce sera alors soumis au Conseil général pour adoption.

S'en suivra un délai référendaire et, si aucun référendum n'est lancé, l'enquête publique se déroulera durant 30 jours, période durant laquelle la population est amenée à annoncer ses remarques, voire à s'opposer au dossier.

Le Conseil communal traitera alors les éventuelles oppositions en les invalidant si elles ne sont pas recevables ou en négociant d'éventuelles adaptations du dossier.

Suite à cela, le dossier sera retransmis au Canton pour approbation par le Conseil d'Etat.

Les éventuels opposants pourront alors recourir contre ce dossier auprès du Tribunal administratif cantonal, s'ils le souhaitent.

En l'absence de recours ou après les avoir traités, le dossier sera sanctionné.

M. Joubert souligne le fait que la Zone réservée est un outil qui a un effet anticipé. La zone réservée s'appliquera alors dès que le dossier aura été adopté par le Conseil général.

### **Zone réservée**

#### **→ Effets**

M. Joubert indique que la Zone réservée est une mesure conservatoire qui gèle la constructibilité des terrains en Zone à bâtir jusqu'à la fin du processus de révision du PAL. La zone réservée a une durée légale de 5 ans, mais elle peut être prolongée sur décision du Conseil d'Etat à la demande de la Commune.

Ce n'est pas la zone réservée qui va dézoner les terrains, c'est la révision du PAL. A ce titre, tous les terrains concernés par la zone réservée ne seront pas obligatoirement dézonés dans le cadre de la révision du PAL.

Tous les terrains situés en dehors de la Zone réservée restent constructibles dans les conditions du PAL actuel. Cependant, dans le cadre du processus de révision du PAL, la commune pourra être amenée à prendre des mesures complémentaires pour garantir la faisabilité de la mise en œuvre de son projet de PAL. Ainsi, une extension de la zone réservée ou des interdictions temporaires de bâtir pourront être mises en œuvre.

#### **→ Critères**

Afin de délimiter cette Zone réservée, la commune s'est basée sur des critères objectifs afin de respecter trois grands principes :

- Le premier concerne le principe de proportionnalité : la surface totale des terrains inclus dans la zone réservée doit être proportionnée par rapport à l'objectif de réduction de la zone à bâtir [2.4ha].

- Le deuxième est le respect des bases légales prévues par la Loi sur l'Aménagement du Territoire fédérale [art 27 LAT] et la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire [article 57 LCAT] qui permettent la création de Zones réservées.
- Le troisième principe est l'intérêt public. Ce dernier est avéré puisque la Commune des Ponts-de-Martel doit réduire de 2.4 ha sa zone à bâtir.

Deux critères ont été considérés pour définir le périmètre de la zone réservée :

- terrains libres situés en périphérie de la zone à bâtir ;
- terrains partiellement équipés.

En appliquant ces critères à la Zone à bâtir de la commune des Ponts-de-Martel, 3.81 ha ont pu être identifiés, surface plus importante que les 2.4 ha demandés, mais non disproportionné, ce qui laisse une certaine marge de manœuvre.

La Zone réservée ponlière comprend de ce fait 12 biens-fonds, dont 9 privés et 3 communaux. En effet, la commune ne s'est pas exclue du processus par rapport à ses terrains qui répondent aux critères.

### → Plans de la Zone réservée

Pour imaginer ses propos, M. Joubert montre et commente à l'assemblée tout d'abord le plan des terrains non construits ou peu construits en Zone à bâtir (il s'agit d'un inventaire réalisé par le canton), puis le plan des terrains placés en Zone réservée.

M. Joubert dresse la liste des 12 parcelles concernées qui ont uniquement une vocation d'habitation ou mixte. Aucun terrain en Zone d'activité ou artisanale n'est concerné puisque ces zones ne font pas l'objet des mêmes principes de dimensionnement que les zones d'habitat.

Finalement, M. Joubert montre le plan des terrains avec un potentiel constructible, mais non concernés par la Zone réservée.

Il précise que la Zone réservée sera abrogée dès que le PAL révisé entrera en vigueur, notamment si cela se produit avant les 5 prochaines années.

### → Contenu du dossier de Zone réservée

Le premier élément du dossier est le plan de la Zone réservée. Il identifie les biens-fonds concernés et comprend le cartouche de signatures par le biais duquel les différentes étapes de validation sont visibles.

Le deuxième élément du dossier est l'arrêté qui fixe les effets de la Zone réservée.



L'article 1 stipule que le document a été signé par le Conseil communal à telle date et l'échelle du plan.

L'article 2 précise les effets du document et plus particulièrement le fait que rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'affectation. Cet article fixe également la durée de la Zone réservée.

Finalement, l'article 3 traite du processus d'adoption.

Le troisième élément du dossier est le rapport 47OAT qui explique pourquoi et comment la Zone réservée a été définie. Il démontre également sa conformité aux dispositions légales, au Plan directeur cantonal et au Plan directeur régional.

### **Questions**

→ Une personne demande si les zones gelées ont été choisies, car il y avait peut-être un projet de construction de route ou autre.

M. Joubert répond par la négative. En effet, l'objectif de la Zone réservée est de permettre de réduire la taille de la Zone à bâtir de la commune.

Ces terrains pourront être dézonés en Zone agricole ou en zone naturelle protégée. C'est à ces endroits que l'effort de réduction de la Zone d'urbanisation sera très certainement concentré.

M. Joubert précise que cela ne veut pas dire que lors de la révision du PAL, certains autres terrains ne pourront pas passer en Zone verte ou Zone d'utilité publique afin de contribuer à cet objectif de réduction. Peut-être aussi que certaines Zones réservées resteront entièrement ou en partie en Zone à bâtir.

→ Une personne demande si les Zones réservées sont libres de construction.

M. Joubert indique que certains biens-fonds sont partiellement bâtis.

→ Une personne demande si les dépendances ont été tenues en compte lors de la définition des Zones réservées et s'il est possible de les étendre pendant la durée de la zone réservée.

M. Joubert rappelle que dans la zone réservée « rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'affectation ». Cette rédaction offre une marge d'appréciation à la Commune.

A ce stade des réflexions de la commune sur les principes de la révision du PAL, l'extension des bâtiments existants ou la création de dépendance seront refusées, car la commune ne sait pas encore comment elle souhaite faire évoluer l'affectation des terrains situés en zone réservée. Mais, avec l'avancement de la révision du PAL, il pourrait être considéré qu'une extension modérée d'un bâtiment existant ou la construction d'un cabanon de jardin ne

sont pas incompatibles avec l'affectation prévue par le projet de révision du PAL. De cas en cas, des projets de ce type pourraient donc être autorisés par la Commune.

→ Une personne demande si « Zone réservée » signifie « Dézonage ».

M. Joubert répond par la négative. Ce n'est pas la zone réservée qui va dézoner les terrains, c'est la révision du PAL. A ce titre, tous les terrains concernés par la zone réservée ne seront pas obligatoirement dézonés dans le cadre de la révision du PAL.

→ Une personne demande les critères utilisés par la région Centre-Jura qui ont permis de définir que la commune des Ponts-de-Martel devait réduire sa Zone d'urbanisation de 2.4 ha.

M. Joubert indique que des critères techniques ont été utilisés, tels que les dangers naturels, etc. Une analyse succincte de l'état des équipements a aussi été menée. Une discussion entre communes a également eu lieu, tout comme la prise en compte du projet d'agglomération de La Chaux-de-Fonds, Le Locle et Les Brenets.

Le document relatif à la région Centre-Jura a été approuvé par le Conseil d'Etat en mai 2018 et la région Centre-Jura devrait communiquer à ce propos prochainement. Puis les documents seront consultables en ligne, documents qui répondront à toutes les questions que la population se pose.

→ Dans le cadre du choix des surfaces, une personne demande si la commune des Ponts-de-Martel a un statut particulier.

M. Joubert répond par la négative en indiquant qu'il y avait trois échelons lors de l'établissement du dossier Centre-Jura : les deux villes, les bourgs (dont la commune des Ponts-de-Martel fait partie) et les villages.

Un des objectifs importants du PDR était que chaque commune conserve une capacité de construction qui permette d'assurer une légère croissance de la population. L'idée était qu'il soit notamment possible de maintenir les écoles.

→ Une personne demande si sur les parcelles en Zone réservée qui passeront en Zone agricole il sera possible d'installer des vergers ou des serres.

M. Joubert confirme qu'il sera possible d'aménager des vergers. Par contre, l'installation de serres serait possible sous condition et selon une planification particulière.

→ Une personne revient sur les critères utilisés aux Ponts-de-Martel pour définir la Zone réservée et demande si ces critères ont été utilisés dans d'autres communes.

M. Joubert indique que ces critères ont été choisis par la commune des Ponts-de-Martel. Il s'agit des critères les plus évidents.

D'autres communes ont tenu compte d'autres critères, mais aux Ponts-de-Martel, la situation était simple puisqu'en appliquant les deux critères retenus, on parvenait à une surface supérieure au besoin de redimensionnement. Si ce besoin n'avait pas été atteint, il aurait fallu prendre en compte d'autres critères pour y parvenir.

M. Monard précise que dans d'autres communes, de nombreux terrains étaient situés en bordure de forêt. Ces communes ont alors profité de l'interdiction de construire à moins de 30 m de la forêt pour y définir leurs Zones réservées.

Aux Ponts-de-Martel, ce critère-là n'était pas intéressant, car son application n'aurait concerné qu'une infime surface.

M. Joubert indique également que dès qu'un terrain correspondait à un des critères, il était placé en Zone réservée, y compris les terrains communaux afin de garantir une égalité de traitement.

→ Une personne imagine qu'en Zone d'urbanisation, aucune construction n'est réalisée en 5 ans alors qu'il existe un projet très intéressant sur une parcelle mise en Zone réservée. Que se passerait-il ?

M. Joubert indique que dans le cadre de la révision de la LAT, la loi approfondit l'aspect de mise à disposition des terrains en Zone à bâtir et stipule qu'ils doivent être construits dans les 15 ans. Les cantons doivent alors prendre des mesures pour pouvoir obliger les propriétaires de bâtir.

Dans le projet de révision de la LCAT, ces dispositions doivent être renforcées. Le Grand Conseil doit en débattre en mars-avril 2019, ce qui permettra de pouvoir garantir que les terrains maintenus en Zone à bâtir seront bâtis dans les 15 ans.

Cependant, rien n'empêche que 10 ans après la révision du PAL, la commune rencontre le cas de figure qui fait l'objet de la question. Elle pourrait alors envisager de réviser son PAL afin de sortir de la Zone à bâtir des terrains non bâtis et de placer en Zone à bâtir une parcelle qui avait été sortie.

→ Une personne demande la proportion de la surface de la Zone réservée par rapport à la Zone d'urbanisation actuelle aux Ponts-de-Martel et se demande si toutes les communes ont fait le même effort.

M. Monard indique qu'il restera 7.4 ha de terrains constructibles en Zone à bâtir.

M. Joubert cite l'exemple de la commune des Brenets qui doit réduire sa Zone à bâtir de 14 ha, car elle était surdimensionnée. Elle est de ce fait la commune de Centre-Jura qui a fait l'effort le plus grand.

M. Joubert assure que l'effort a été équitablement réparti entre les communes.

→ Une personne demande s'il est prévu de pouvoir rehausser les bâtiments situés dans le bâti existant en compensation de la réduction de la Zone à bâtir.

M. Joubert annonce que cette question sera un des enjeux de la révision du PAL. En effet, densifier la zone à bâtir est un objectif de la LAT, mais cette densification doit être maîtrisée, car elle a des impacts en terme de génération de trafic automobile, d'évacuation des eaux usées, etc.

De plus, la commune des Ponts-de-Martel est une localité qui possède un patrimoine bâti intéressant et reconnu. Dans ce contexte, la commune devra faire une pesée des intérêts entre la densification et la protection et la valorisation du patrimoine existant.

Constatant qu'il n'y a plus de questions, M. Monard remercie chacun de sa présence et de son attention, ainsi que M. Joubert pour sa présentation.

M. Monard précise encore que si des questions ou des réflexions viennent à l'esprit des personnes présentes ultérieurement, le Conseil communal est à disposition pour en parler.

M. Monard indique que dans le cadre de la révision du PAL, le but de la commune est de trouver les solutions les moins douloureuses possible.

Les dernières révisions du PAL étaient simples et agréables, puisque la Zone d'urbanisation était agrandie. Pour la première fois, cette zone doit être réduite, ce qui sera plus compliqué à réaliser. Il s'agira alors de discuter ensemble pour trouver les meilleures solutions. La commune a pour objectif d'écouter la population et fera son possible pour que les mesures prises soient équitables et les moins douloureuses possible.

M. Monard lève la séance à 20h45.



# Arrêté relatif à la création d'une zone réservée sur le territoire communal des Ponts-de-Martel

## 1. Auteur du règlement

**urbaplan**  
rue du seyon 10 - cp 3211  
2001 neuchâtel

Neuchâtel, le 7 février 2019

## 2. Signature

Au nom du Conseil communal,

\_\_\_\_\_

Le Présidente

Le Secrétaire

Les Ponts-de-Martel, le \_\_\_\_\_

## 3. Préavis

Le/La Conseiller(ère) d'Etat, Chef(fe) du  
Département du développement territorial et de l'environnement,

\_\_\_\_\_

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

## 4. Adoption

Par arrêté de ce jour,  
Au nom du Conseil Général,

\_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Le/La Secrétaire

Les Ponts-de-Martel, le \_\_\_\_\_

## 5. Mise à l'enquête publique

du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

Au nom du Conseil communal,

\_\_\_\_\_

Le Président

Le Secrétaire

Les Ponts-de-Martel, le \_\_\_\_\_

## 6. Approbation

Par arrêté de ce jour,  
Au nom du Conseil d'Etat,

\_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Le/La Chancelier(ère)

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

## 7. Sanction

Par arrêté de ce jour, au nom du Conseil d'Etat,

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Le/La Président(e)

Le/La Chancelier(ère)

**urbaplan**

Sébastien Joubert, Justine Cattin  
rue du Seyon 10  
cp3211 – 2001 neuchâtel  
tél. +41 32 729 89 89  
[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)  
certifié iso 9001:2015

# **Arrêté du Conseil général à l'appui d'une demande de création d'une zone réservée sur le territoire communal des Ponts-de-Martel**

## **Préambule**

Le Conseil Général de la commune des Ponts-de-Martel

Vu les articles 57, 89 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991,

Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement

\_\_\_\_\_

Sur proposition du Conseil Communal,

## **Arrête :**

### **Article premier**

Le plan de la zone réservée, signé par le Conseil communal le \_\_\_\_\_, échelle 1:5000, daté du \_\_\_\_\_, est adopté.

### **Article 2**

<sup>1</sup> Une zone réservée est créée sur le territoire communal sur les secteurs indiqués sur le plan de la zone réservée.

<sup>2</sup> Dans la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'affectation.

<sup>3</sup> La durée de cette zone ne peut excéder cinq ans à compter de son entrée en vigueur, sous réserve d'une prolongation de son statut en raison de circonstances particulières qui peut être accordé par le Conseil d'Etat.

**Article 3**

Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le \_\_\_\_\_, est soumis au référendum facultatif. Il entre en vigueur dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat, dans la Feuille Officielle.

Adopté en séance du Conseil général, le \_\_\_\_\_

Au nom du Conseil Général des Ponts-de-Martel

Le/La président/e

Le/La secrétaire

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_