

Consultation publique sur la révision du plan directeur cantonal et de la loi sur l'aménagement du territoire

Mise en œuvre de la LAT révisée

Conférence de presse du Mardi 18 avril 2017, ECAP, Neuchâtel

M. Laurent Favre

Conseiller d'État

Chef du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE)

Déroulement

- 1. Introduction et rappel du contexte :**
Laurent Favre
- 2. Mandat de révision au plan cantonal et régional :** Dominique Bourquin
- 3. Plan directeur cantonal :** Dominique Robyr Soguel
- 4. Nouveaux outils LCAT :** Patrick Jobin
- 5. Suite du processus :** Dominique Bourquin
- 6. Conclusions et questions :** Laurent Favre

1. Les thèmes essentiels de la LAT

- Nouvelle LAT entrée en force au 1^{er} mai 2014
- Accent sur la coordination urbanisation – transport en lien avec **NE** Mobilité 2030
- Améliorer la qualité de vie des citoyennes et des citoyens
- Positionner le canton et renforcer son attractivité
- Renforcer l'accessibilité aux services
- Développer l'économie



Les thèmes essentiels de la LAT

- En fixant les limites à l'urbanisation et en densifiant vers l'intérieur on répond au but fondamental de la révision de la LAT, à savoir :
 - préserver les meilleures terres agricoles (SDA)
 - Préserver les paysages et les espaces naturels



... et les espaces les plus naturels.



Ces qualités multiples constituent - avec l'histoire - les deux fondements du « génie du lieu » qui font que le projet de territoire de la COMUL peut et doit s'appuyer sur ces spécificités pour être unique.

Les thèmes essentiels de la LAT

- Le développement vers l'intérieur sous la forme d'une «densification qualitative» permet de conserver / renforcer la qualité du cadre de vie neuchâtelois et valoriser les investissements et ressources du canton:
 - Renforcement des pôles à travers de nouveaux sites stratégiques
 - Soutien à des projets de qualité
 - Mise en valeur des friches
 - Amélioration des conditions-cadres pour l'économie



Les thèmes essentiels de la LAT

- Renforcer l'attractivité résidentielle et répondre aux besoins diversifiés de la population neuchâteloise et de l'économie.

LOGEMENTS COLLECTIFS AU BORD DU LAC



Type de densification
Projet mixte 2010
Maitre d'ouvrage Prive



LOGEMENTS SUR UNE FRICHE FERROVIAIRE

Projet mixte 2016
Maitre d'ouvrage Public et privé



Contexte: l'outil du plan directeur

- Le PDC est l'instrument du CE qui clarifie les principes de mise en œuvre et les actions à entreprendre dans le domaine du développement territorial d'ici 2030-2040 et pose les bases de la coordination avec les communes
- Consultation publique jusqu'au 30 août 2017
- Le PDC est adopté par le CE et approuvé par le Conseil fédéral; la LCAT est adoptée par le GC

Travaux réalisés depuis PDC 2011

- RER neuchâtelois (compléments de tracé – votation populaire favorable – Stratégie Neuchâtel Mobilité 2030 sur 4 piliers)
- Plan directeur de la mobilité cyclable (adopté CE) et Projet de Loi sur la mobilité douce (déposé au Grand Conseil)
- Révision de la Loi sur les routes et voies publiques (LRVP)
- Plan directeur des rives du Lac de Neuchâtel (adopté CE 2017)
- PAC viticole (consultation PAC en cours)
- Planification stratégique de la revitalisation des cours d'eau
- Consolidation inventaire SDA (validé par la CH)
- Conception directrice de l'énergie
- Stratégie de protection de l'air; cadastre du bruit routier, ...
- Révision de la Loi sur la protection et la gestion des eaux (LPGE)
- Projet d'agglomération RUN 3 (déposé CH fin 2016)

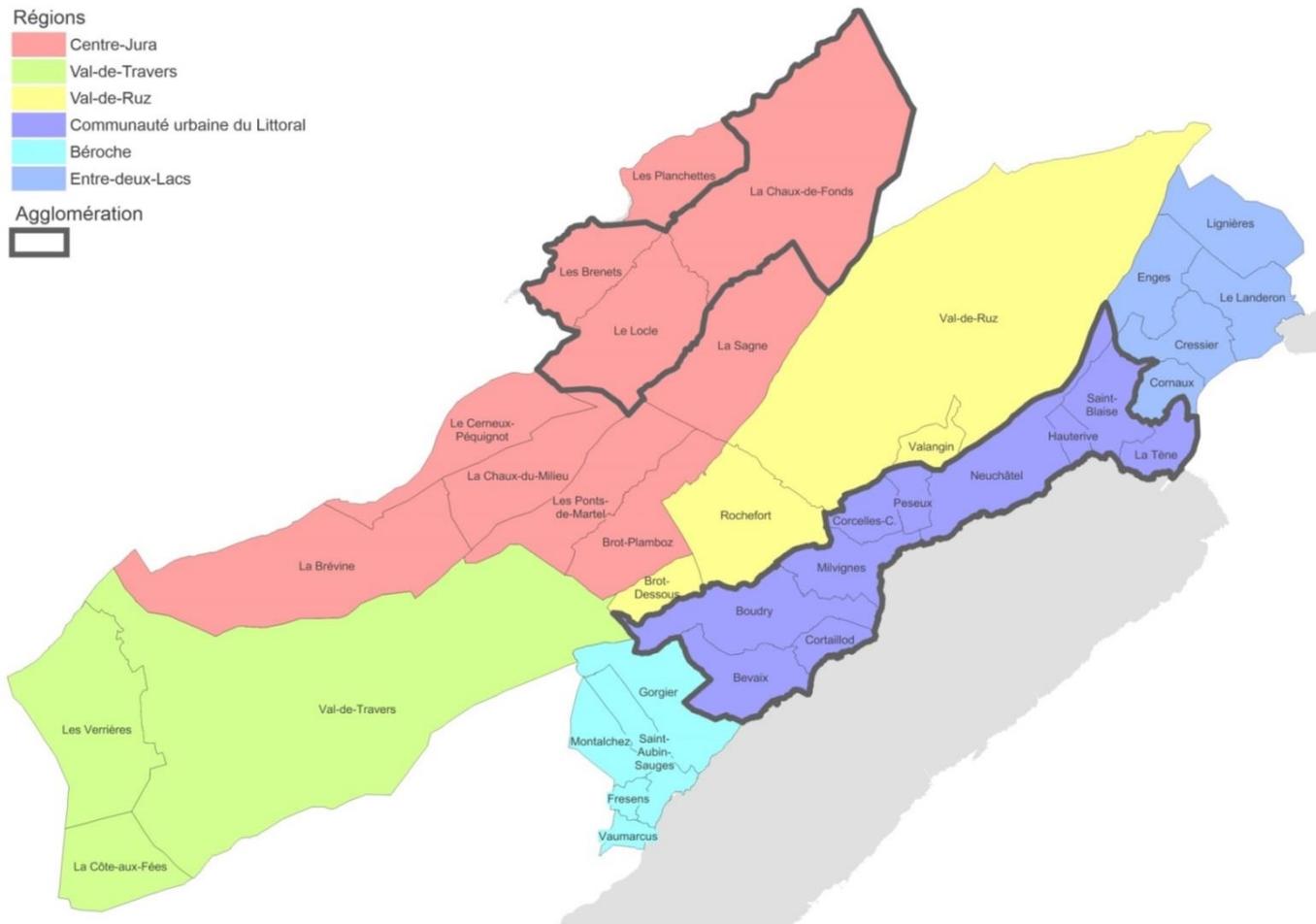
Dimensionnement de la zone à bâtir

- Scénario démographique OFS moyen 2015
- Objectif d'une croissance de :
 - 195'000 hab. et 90'000 emplois d'ici 2030
 - *205'000 hab. et 100'000 emplois d'ici 2040*
- Accords politiques pour la répartition de la croissance entre régions
- Taux d'utilisation cantonal des zones à bâtir : 98-99% (surdimensionnement 1-2%). L'effort d'ajustement pour 2030 porte sur quelques 57 ha. Le canton se trouvera à l'équilibre en 2040. Le principal enjeu consiste en la localisation judicieuse des surfaces

Principes de répartition C³DC / CE

1. Le canton entend accueillir 205'000 habitants et 100'000 emplois EPT d'ici 2040
2. Le canton entend gérer les ZAB en deux temps, à moyen terme avec un scénario OFS moyen pondéré pour **22'050 habitants/emplois supplémentaires d'ici 2030**, et à long terme en définissant un territoire à urbaniser pour 8'400 HE complémentaires d'ici 2040 (**+ 30'450 habitants / emplois à 25 ans**)
3. Les principes de répartition du PDC s'appliquent:
 - a) Croissance en priorité dans l'agglomération et dans les centres
 - b) Maintien de la vitalité des espaces ruraux
 - c) Maîtrise des espaces périurbains en forte croissance
 - Une part plus importante de croissance est accordée au Val-de-Travers et au Locle pour infléchir les tendances du passé
4. Compensations entre régions sur / sous-dimensionnées (échanges)
5. Une mobilisation accrue des réserves internes est attendue dès que des extensions de ZB sont nécessaires (hors permutations internes) et des objectifs de densité plus importants sont fixés pour les extensions de zone à bâtir

Mandat de mise en œuvre aux régions et processus PDR



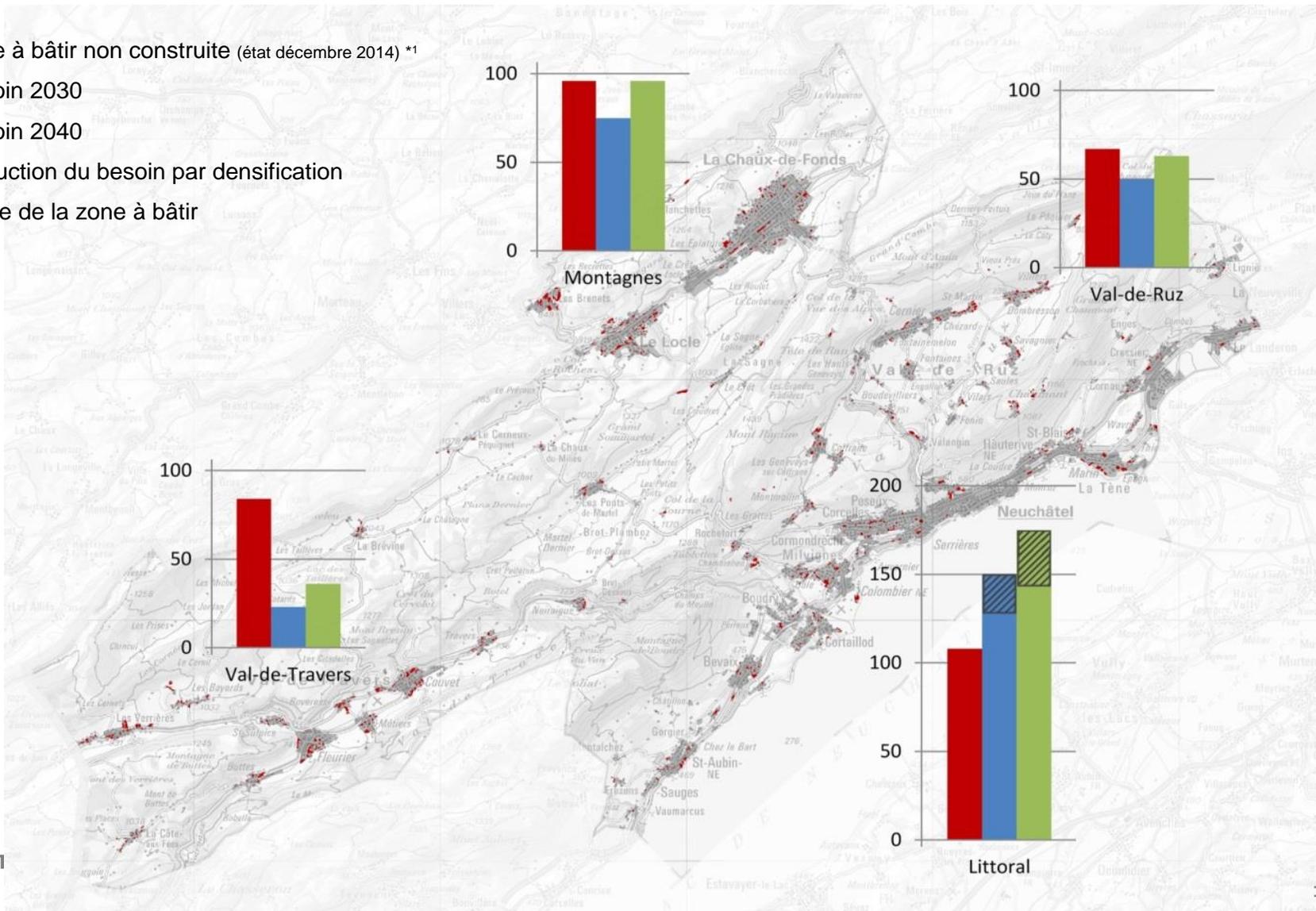
M. Dominique Bourquin

Aménagiste cantonal

Service de l'aménagement du territoire (SAT)

2. Bilan des zones à bâtir

- Zone à bâtir non construite (état décembre 2014) *1
- Besoin 2030
- Besoin 2040
- Réduction du besoin par densification
- Solde de la zone à bâtir

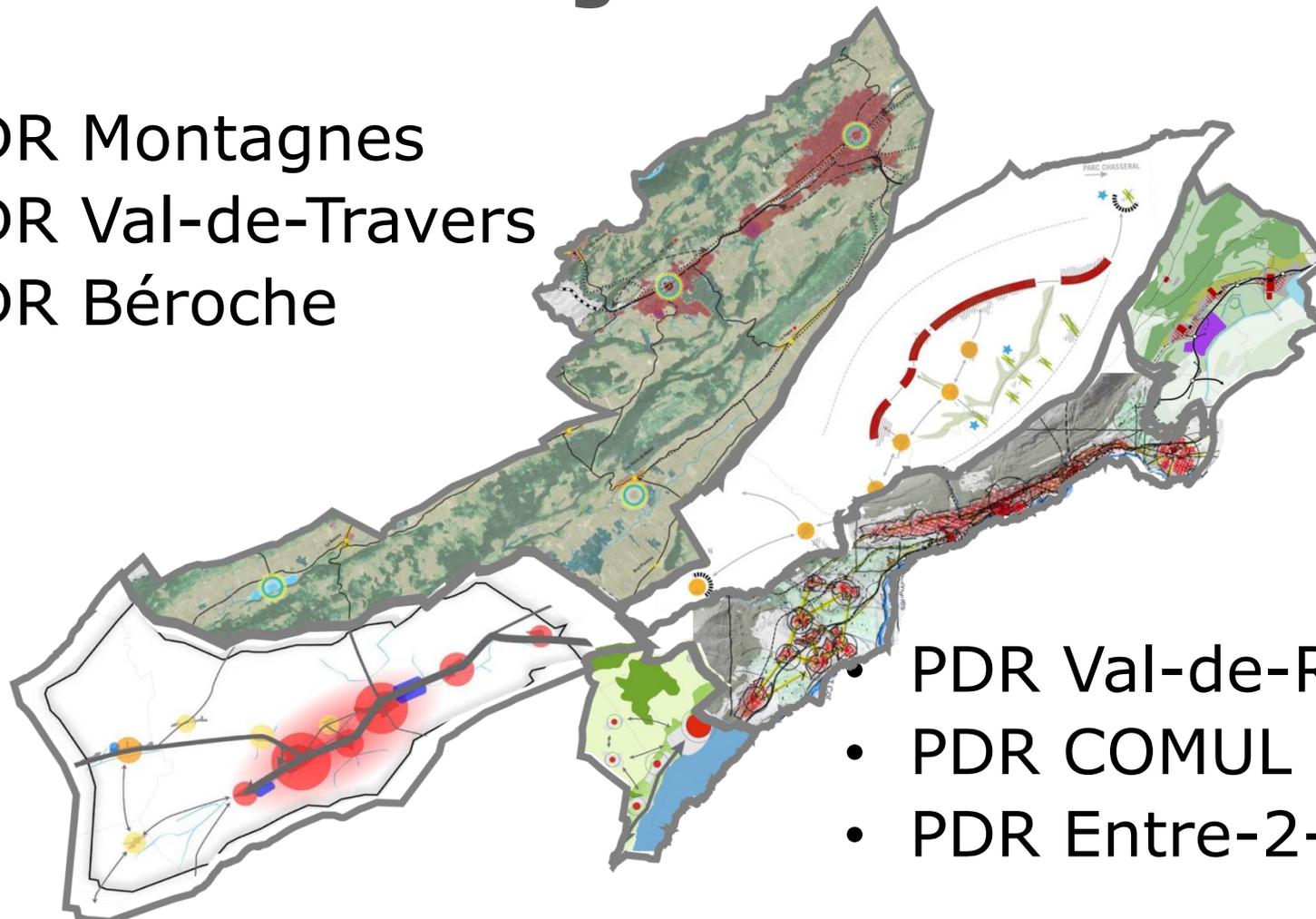


Répartition de la croissance au plan cantonal

	Béroche	COMUL	E2L	VDT	VDR	CJURA
Terrains libres	11 ha	84 ha	13 ha	84 ha	67 ha	96 ha
Besoins ZB 2030	12 ha	124 ha	14 ha	23 ha	50 ha	75 ha
Solde	-1 ha	-40 ha	- 1ha	61ha	17 ha	21 ha
Stratégie pour 2030	1 ha extension	18 ha extension 22 ha densification interne	1 ha extension	40 ha sont sortis 21 ha à réserver (gel)	10 ha réaffectés ZAE 7 ha à réserver (gel)	21 ha à réserver pour le futur (gel)
Besoins ZB 2040	2 ha Extension + densification interne	11 ha Extension + densification	2 ha Extension + densification	13 ha dégelés 8 restent gelés	13 ha 7 ha dégelés + 6 ha extension	21 ha 21 ha dégelés (0) Bilan neutre

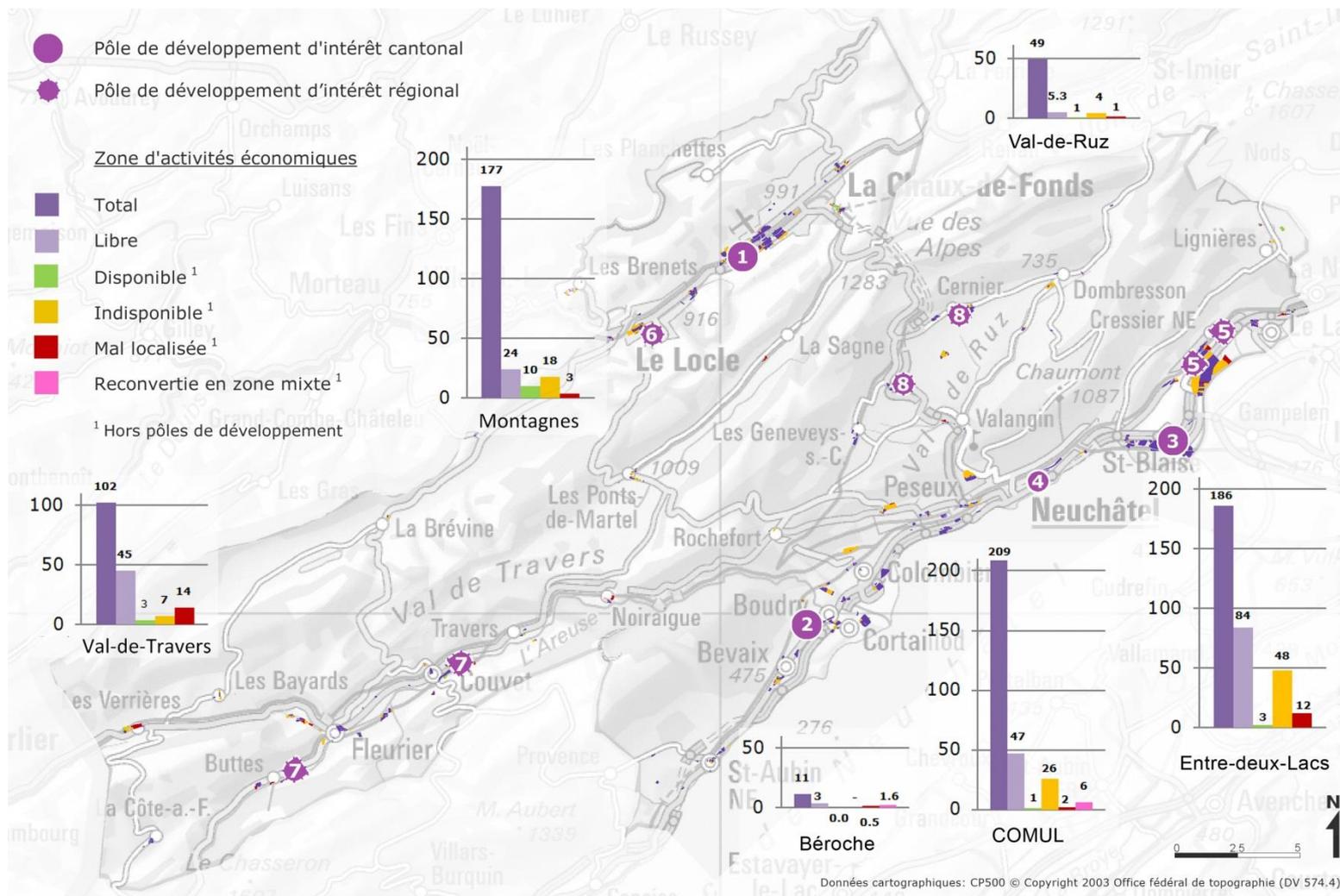
Contributions des plans directeurs régionaux

- PDR Montagnes
- PDR Val-de-Travers
- PDR Béroche



- PDR Val-de-Ruz
- PDR COMUL
- PDR Entre-2-Lacs

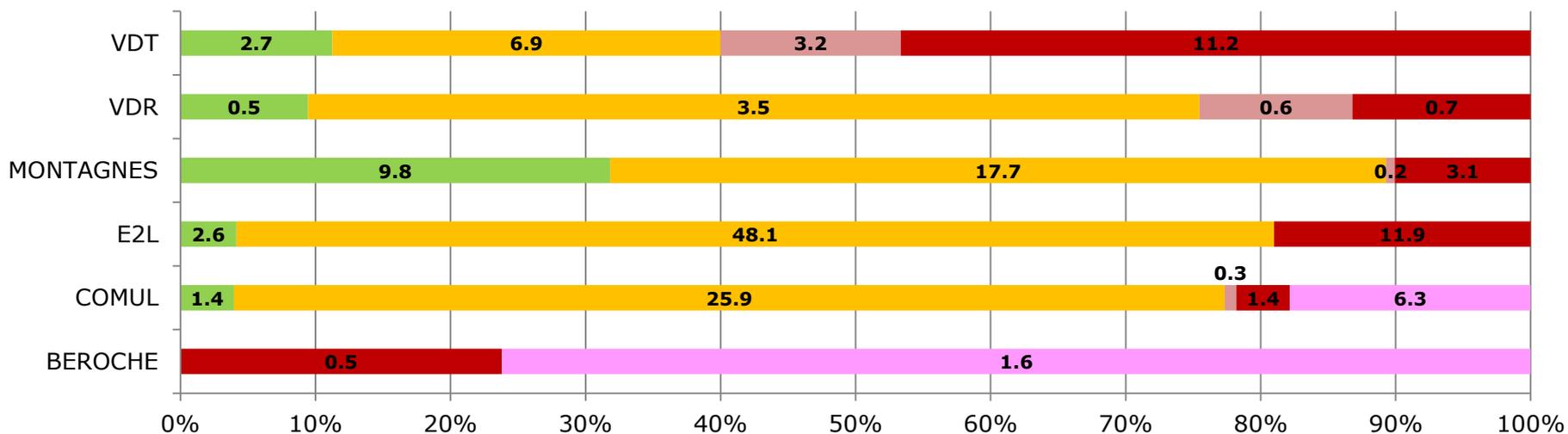
Bilan des zones d'activités



Management des zones d'activité économiques

- Disponibilité des surfaces (hors pôles) > 5'000 m²

	BEROCHE	COMUL	E2L	MONTAGNES	VDR	VDT	Surface totale	pourcentage
Disponible et répondant aux besoins du marché (> 5'000 m ²)	0.0	1.4	2.6	9.8	0.5	2.7	17	11%
Indisponible, mais répondant aux besoins du marché (> 5'000 m ²)	0.0	25.9	48.1	17.7	3.5	6.9	102.1	64%
Disponible, mais ne répondant pas aux besoins du marché	0.0	0.3	0.0	0.2	0.6	3.2	4.3	2%
Indisponible et ne répondant pas aux besoins du marché	0.5	1.4	11.9	3.1	0.7	11.2	28.8	18%
Reconversion ZAE-ZM selon PDR	1.6	6.3	0	0	0	0	7.9	5%
TOTAL (ha)	2.1	35.3	62.6	30.8	5.3	24	160.1	100%



Management des zones d'activité économiques

Objectif 2030-40:	100'000	EPT
Emplois 2014:	- 85'810	EPT
<hr/>		
Emplois suppl. attendus	14'190	EPT
Emplois suppl. dans ZM-ZC-ZH:	-7'095	EPT
<hr/>		
Emplois suppl. dans ZAE:	7'095	EPT
Potentiel d'emplois hors pôles (estim.):	-1'800	EPT
Potentiel d'emplois pôles (estim.):	-7'000	EPT
<hr/>		
BILAN équilibré (élasticité < 2%)	+1'705	EPT

Mme Dominique Robyr Soguel

Responsable de la planification
cantonale

Service de l'aménagement du territoire (SAT)

3. Contenu du plan directeur cantonal

Volet stratégique

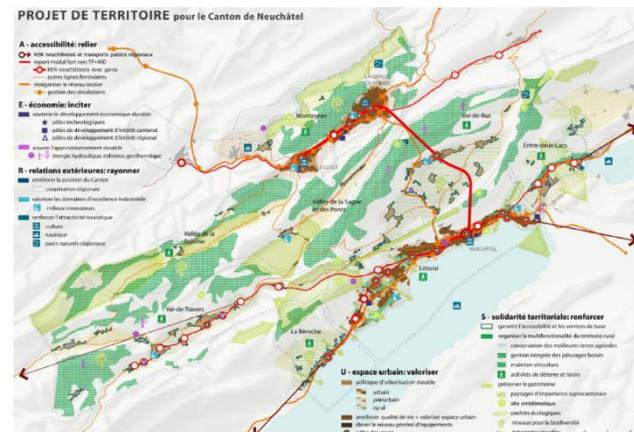
- Projet de territoire cantonal

Volet opérationnel

- Carte PDC
- Fiches de coordination : **70**
 - 26 fiches concernées par de nouvelles règles
 - 6 nouvelles fiches

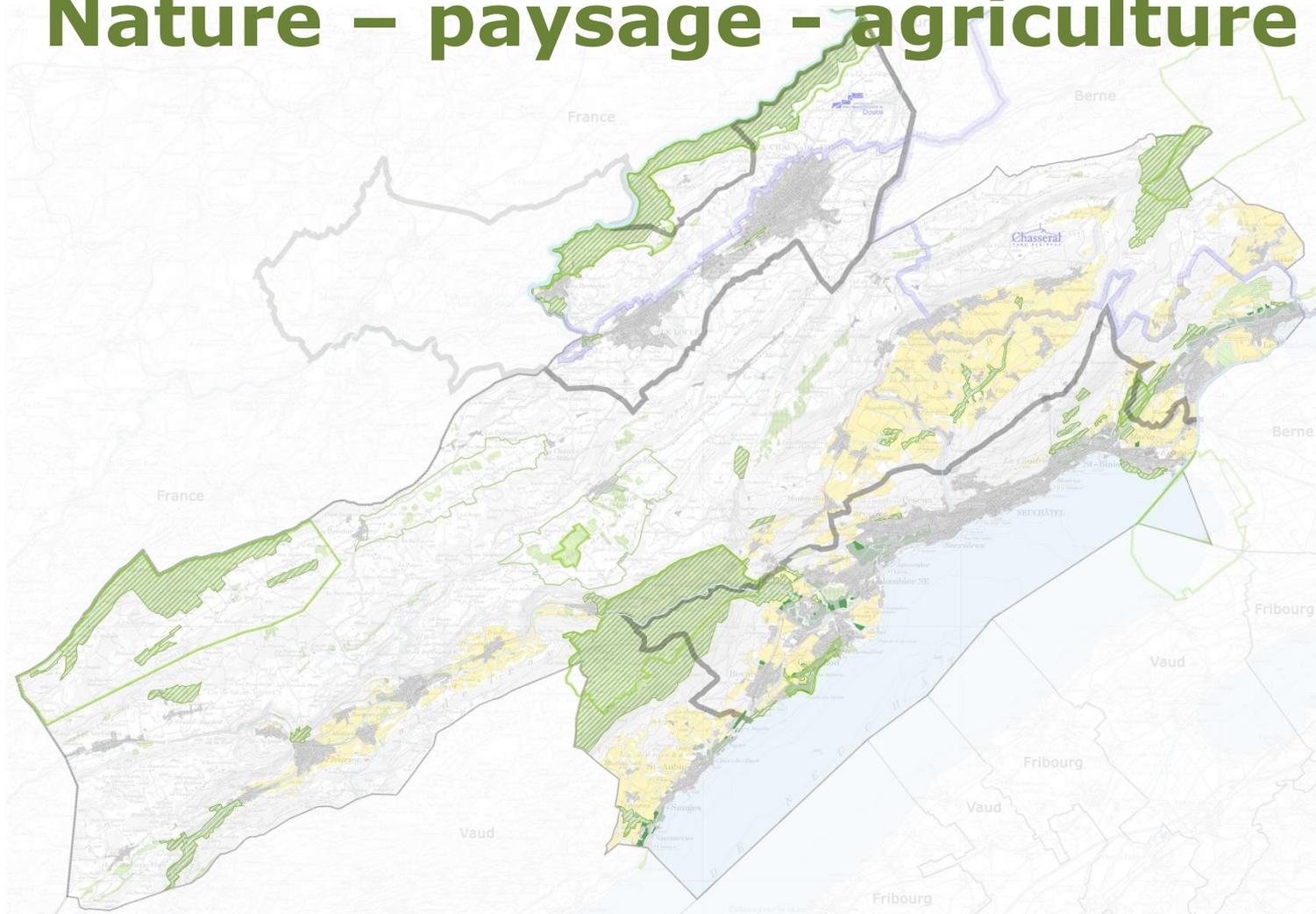
Annexes

- Rapport explicatif 7 OAT
- Etudes de base
- Questionnaire en ligne

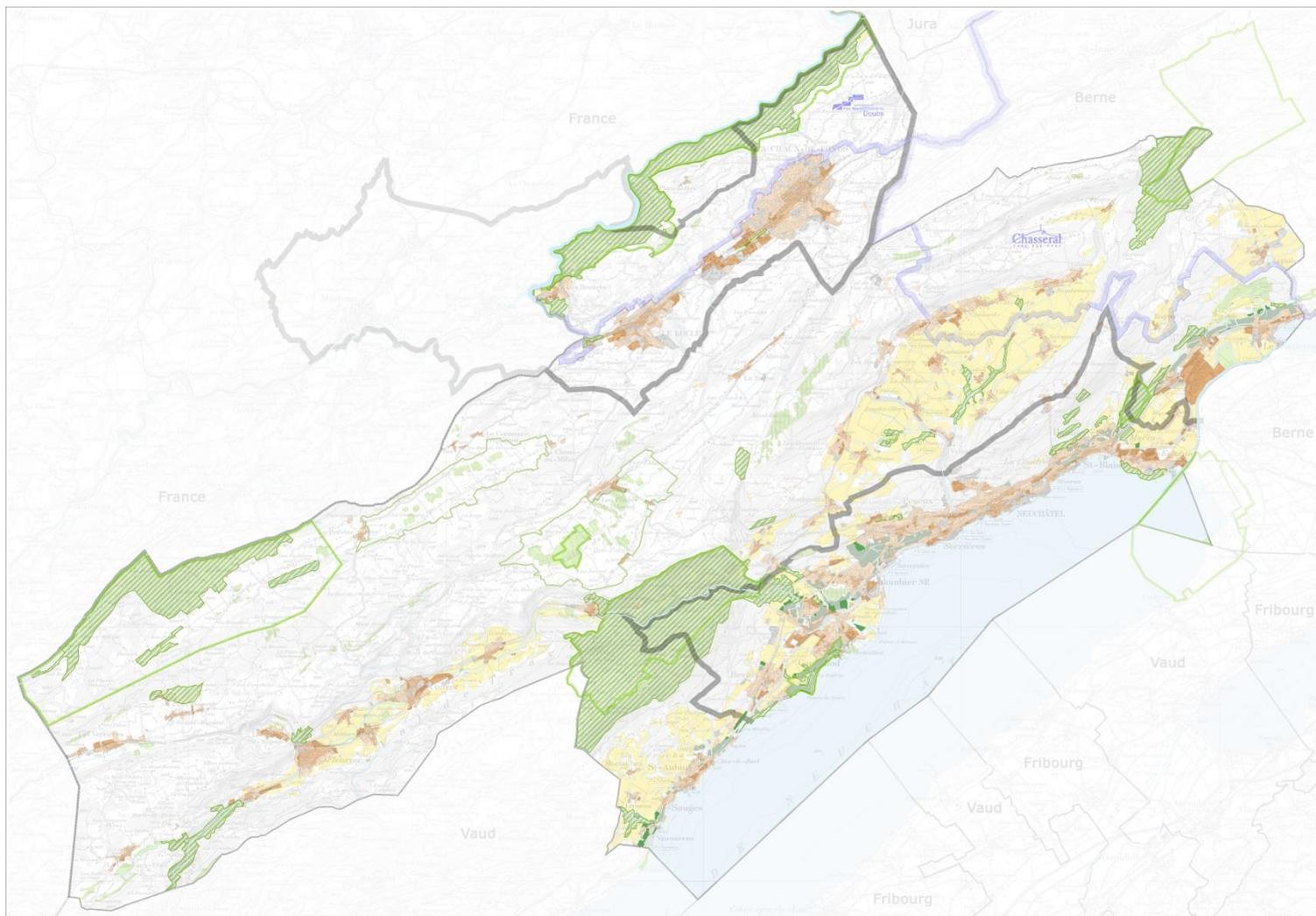


Les enjeux du PDC

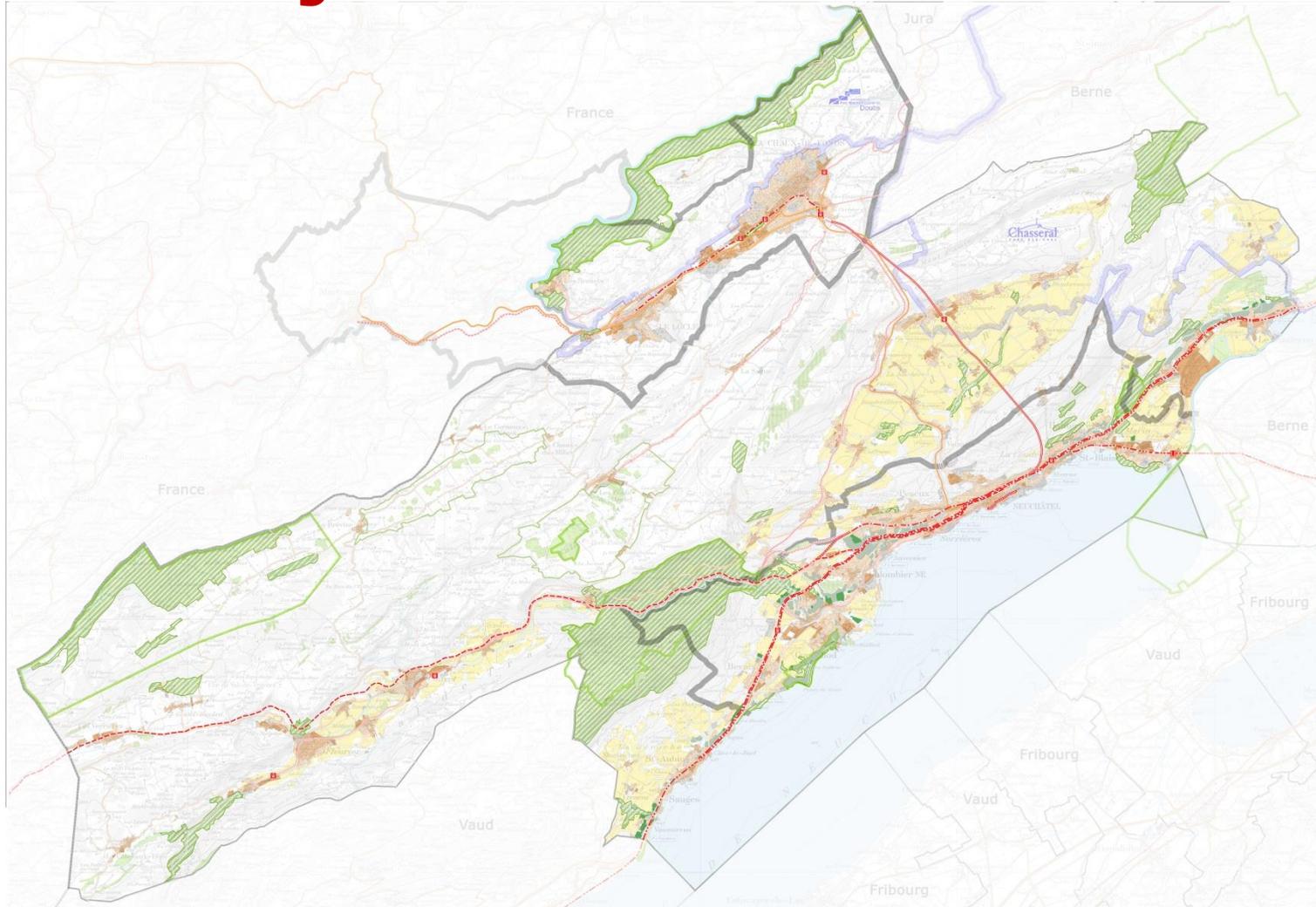
Nature – paysage - agriculture



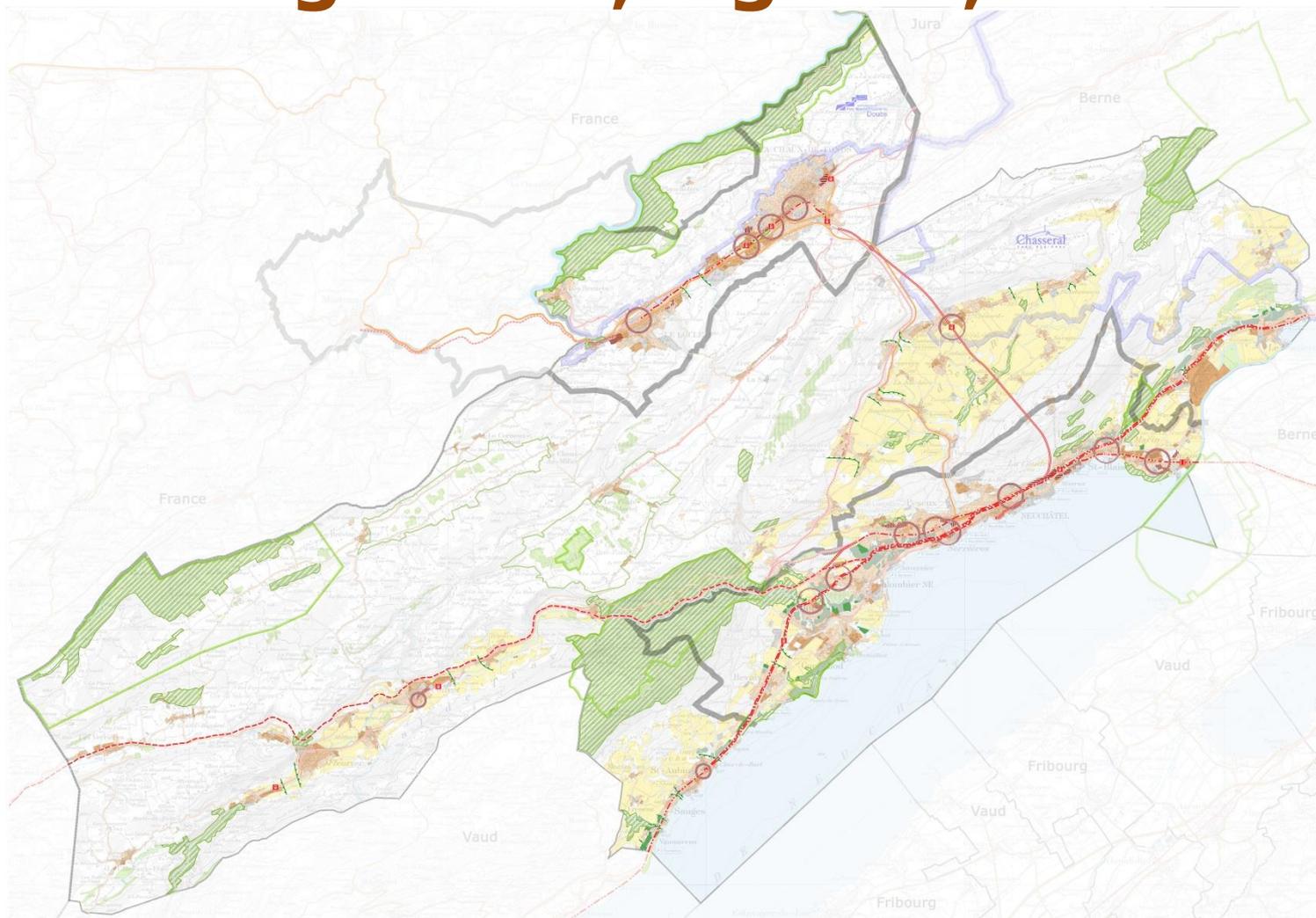
Zones urbanisées existantes



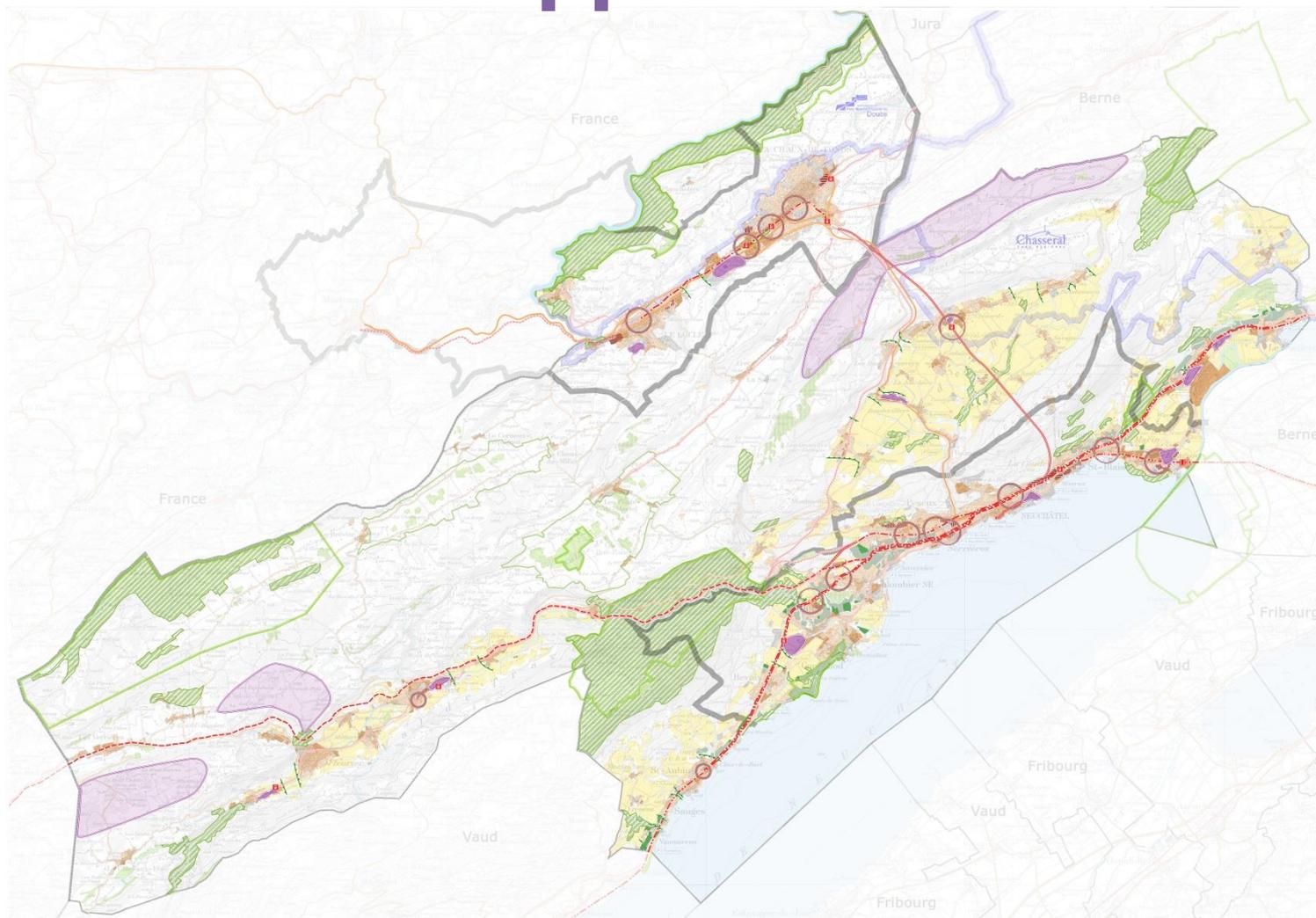
Projet de mobilité 2030



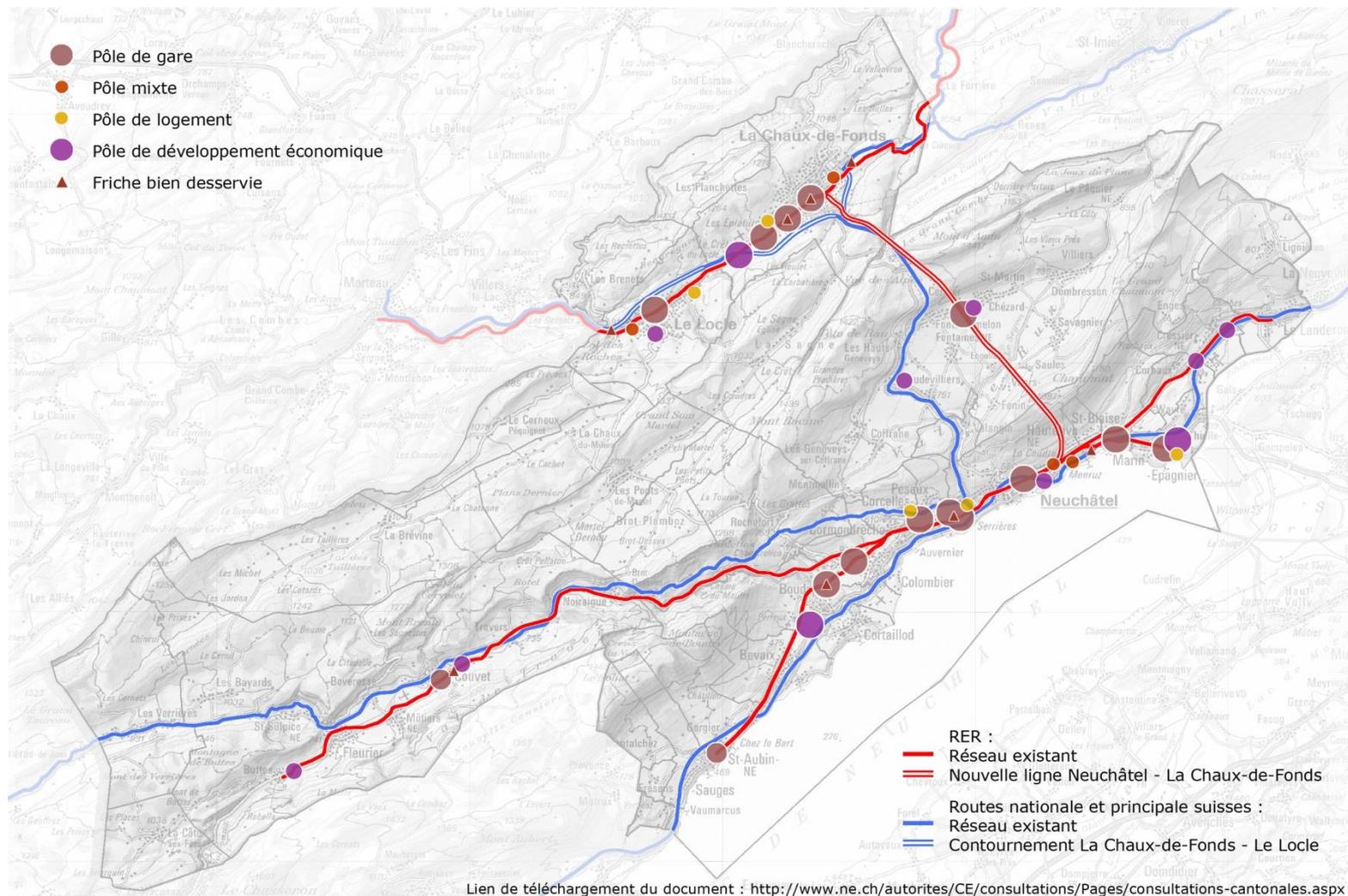
Pôles logement, - gares, - mixtes



Pôles de développement économique



Projet cantonal



Les enjeux de la mobilisation

- Valeur économique : hypothèses
Selon le code des frais de construction – CFC
 - CFC 1: Travaux préparatoires: **5% CFC 2+4**
 - CFC 2: Terrassement, volume bâtiment y compris souterrain : **750.- CHF/m³ SIA**
 - CFC 4: Aménagements extérieurs (calculé sur la base d'un IOS de 0.35):
150.- CHF /m² surface des abords
 - CFC 5: Frais secondaires: **7.5% CFC 2+4**
 - Équipements: **70.- CHF /m² de surface de terrain**

Les enjeux de la mobilisation

- Valeur économique des pôles 2030-40

Scénarii	Potentiel d'accueil Habitant-e-s/emplois (HE)		Valeur économique (millions CHF)		
	HE SUPPL. DANS LES PÔLES	% DE LA CROISSANCE 2030-40	TERRAINS NON CONSTRUITS	TERRAINS À DENSIFIER	VALEUR TOTALE
			CFC ⁷ 1-5 et équipements	CFC ⁸ 1-5	
Sc. statu quo	5'650	15	1'200	35	1'235
Sc. médiann (PA RUN3)	15'150	40	1'600	160	1'760
Sc. haut (PA RUN3)	18'700	50	1'830	370	2'200

Développement vers l'intérieur, valorisation urbaine

Bases légales: art. 8a, al.1 let c et e LAT

- c. Le plan directeur définit la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti
- e. La manière de renforcer la qualification urbaine

➤ Plusieurs fiches PDC traitent de la qualité urbaine

(Fiches U_12, U_13, U_14, U_21, U_22, U_23, U_25, S_12, etc.)

➤ Outil de sensibilisation à l'attention des communes : «Les enjeux du développement vers l'intérieur : 32 exemples de densification en Suisse»



Boudry: habitat intermédiaire



Neuchâtel : densification urbaine



Landeron : transformation d'un rural



Favoriser la densification qualitative et renforcer l'attractivité résidentielle

La Tène: densification périurbaine



Neuchâtel : densification urbaine



Couvet: friche industrielle



Chaux-de-Fonds : lofts industriels



Chaux-de-Fonds: friche urbaine



Neuchâtel: friche urbaine



M. Patrick Jobin

Avocat - Juriste

Service de l'aménagement du territoire (SAT)

Les nouveaux outils LCAT

Mandats politiques

Art. 15a LAT : Disponibilité des terrains constructibles

- 1. Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20)*
- 2. Le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal*

Objectifs politiques

Objectifs politiques de l'art. 15a LAT:

- Faire en sorte que le canton dispose de suffisamment de terrains bien localisés pour accueillir la croissance
- Rentabilisation et optimisation des investissements de la collectivité publique
- Mise en œuvre du projet de territoire cantonal et de Mobilité 2030 (50% de la croissance habitants/emplois à proximité des TP)
- Fluidifier le marché (exemple : réponse si absence de réaliser les droits à bâtir et blocage par un seul propriétaire)

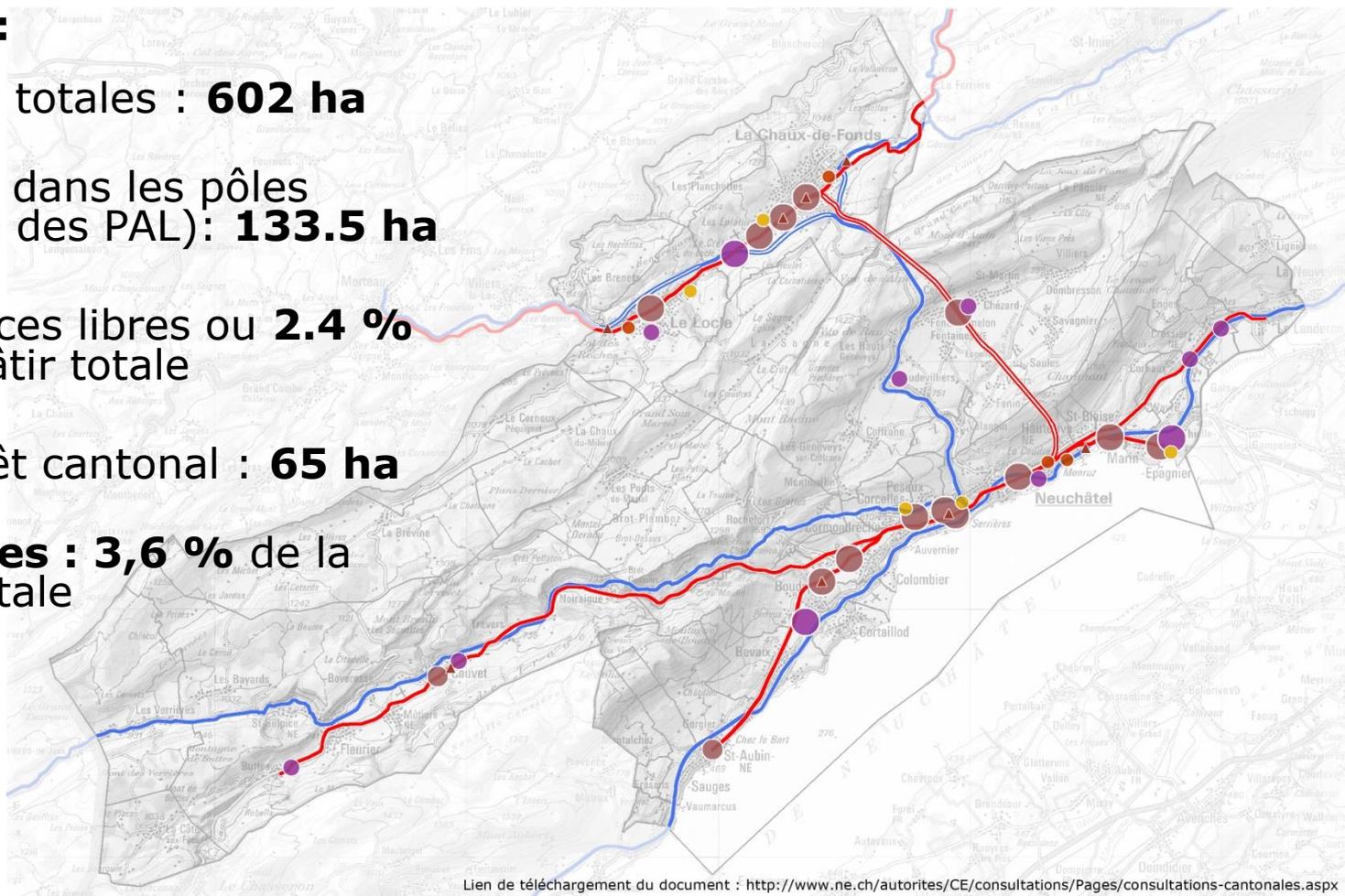
Mécanisme de mobilisation

- **Introduction** dans la **LCAT** d'un **droit d'emption légal** à localiser sur les pôles **G.C**
- **Intervention proportionnée et limitée:** secteurs de pôles identifiés dans le PDC **C.E**
- **Validation démocratique:** inscription des secteurs de pôles dans les PAL **C.G**
- Autre outil droit privé: droit d'emption contractuel pour l'extension de la zone à bâtir **C.C**

Localisation de la mobilisation

Mesures ciblées:

- Surfaces libres totales : **602 ha**
- Surfaces libres dans les pôles (après révision des PAL): **133.5 ha**
- 22% des surfaces libres ou **2.4 %** de la zone à bâtir totale
- Friches d'intérêt cantonal : **65 ha**
- **Pôles et friches : 3,6 %** de la zone à bâtir totale



Lien de téléchargement du document : <http://www.ne.ch/autorites/CE/consultations/Pages/consultations-cantoniales.aspx>

Obligation de construire avec droit d'emption et de préemption Art. 47b et 47c P-LCAT

- **Obligation de construire** qui concerne les biens-fonds affectés à un **site stratégique** reconnu par le plan directeur cantonal
- Qui ne sont **pas construits ou utilisés** conformément à leur affectation:
 - a) dans les **10 ans** suivant la date d'entrée en vigueur de la zone **hors** d'un pôle de développement économique
 - b) dans les **5 ans** suivant la date d'entrée en vigueur de la zone **dans** un pôle de développement économique
- **À défaut de construction dans le délai, la commune** peut faire usage de son droit d'emption / préemption

Planification valant permis de construire

- Plan d'affectation cantonal, plan spécial et plan de quartier ou une partie de ceux-ci
 - + Documents du permis de construire en sanction préalable ou définitive
 - = Planification valant permis de construire en sanction préalable ou définitive
-
- Valable 5 ans dès la sanction de la planification.
 - Pendant l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées doivent être marquées sur le terrain par la pose de perches-gabarits

➤ ***2 procédures en 1 = gain de temps !***

Régime de compensation des avantages et des inconvénients

Article 5 LAT

Prélèvement de la plus-value

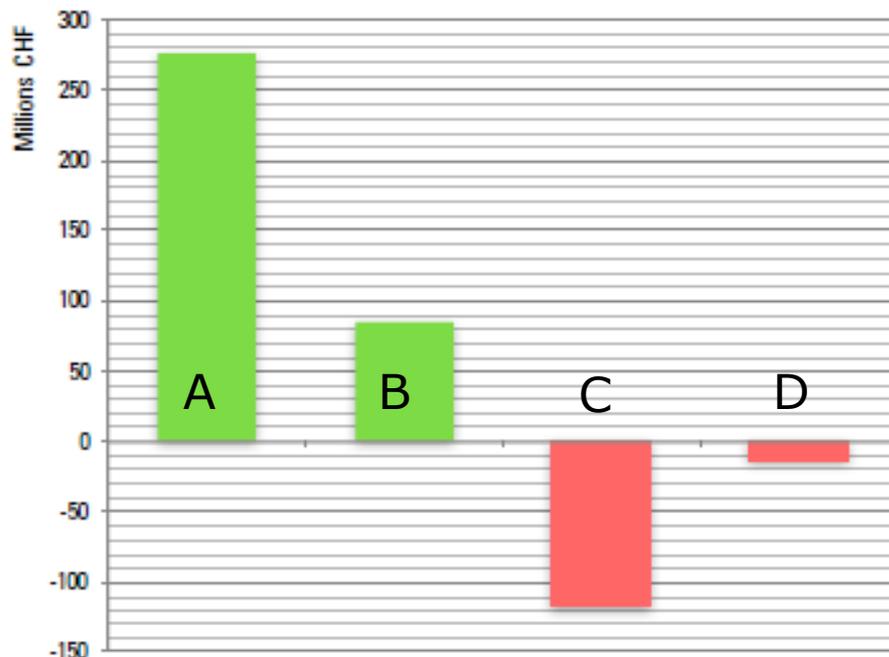
Régime de compensation des avantages et inconvénients

Bilan des valeurs foncières:

- A. Nouvelles affectations
= +275 millions
- B. Changements d'affectation
= +86 millions
- C. Diminutions 2030
= -116 millions
- D. Réserve diminutions 2040
= -12 millions

Solde = +233 millions

Bilan de valeur cantonal par type de changement d'affectation



Bilan du régime de compensation

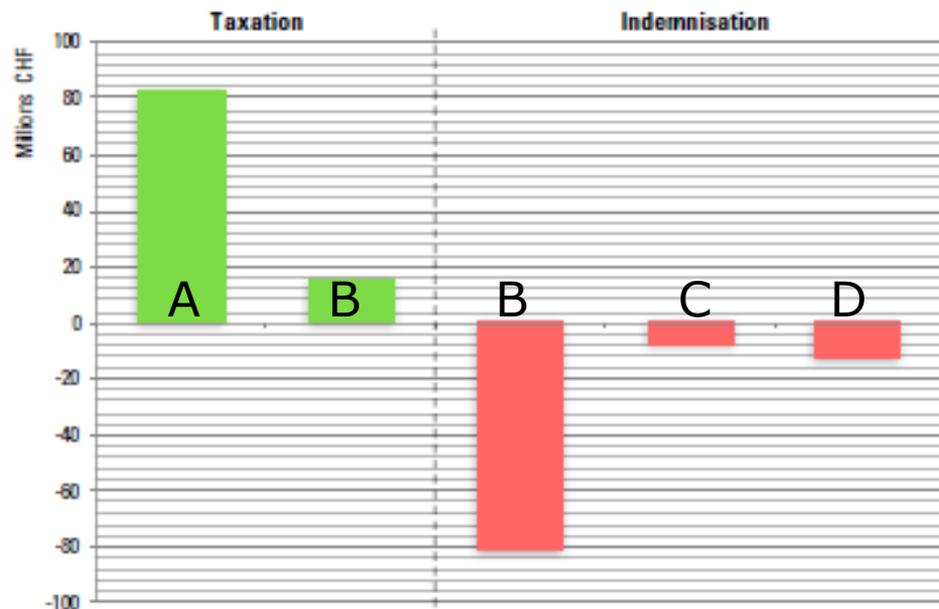
- A. Nouvelles affectations (30%)
= +83 millions
- B. Changements d'affectation (30%)
= +15 millions
= -8 millions
- C. Diminutions 2030 (80%)
= -81 millions

Solde = +9 millions

- D. Réserve diminutions 2040
= -12 millions.

Solde = -3 millions

Bilan des taxations et indemnisations du scénario C



M. Dominique Bourquin

Aménagiste cantonal

Service de l'aménagement du territoire (SAT)

Suite du processus

- La consultation publique sur le plan directeur et la loi est ouverte jusqu'au 30 août 2017
- L'examen préalable de la Confédération sur le plan directeur est attendu jusqu'au 30 août 2017
- Tant le plan directeur que la loi seront adaptés durant l'automne
- Le plan directeur sera présenté au Conseil d'État pour adoption jusqu'à fin 2017 puis début 2018 pour approbation au Conseil fédéral
- Après accord du Conseil d'État la loi sera transmise jusqu'à fin 2017 au Grand Conseil pour traitement

Mise en oeuvre

- Le Canton, par le DDTE, prendra position sur chacun des plans directeur régionaux après le lancement de la consultation du plan directeur cantonal
- Les plans directeurs régionaux feront l'objet d'un arrêté du Conseil d'État en automne 2017
- Dès connaissance de l'examen préalable de la Confédération sur le plan directeur cantonal, les communes pourront débuter la révision de leur plan d'aménagement
- Les plans d'aménagement des communes pourront être sanctionnés en aval de l'approbation du plan directeur cantonal par la Confédération

M. Laurent Favre

Conseiller d'État

Chef du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE)

Synthèse

- Un projet établi en concertation avec les régions
- Un projet équilibré dans l'esprit «Un canton, un espace»
- Un projet coordonné avec la stratégie NE Mobilité 2030
- Une densification ciblée dans les lieux qui s'y prêtent (pôles – friches), qui limitera l'étalement urbain et le mitage du paysage, garante de la préservation des SDA

Synthèse

- De belles opportunités pour la population et l'économie neuchâteloise
- Une proposition d'adaptation du taux de la plus-value qui vise à rendre le projet économiquement supportable, sans charges complémentaires pour les communes
- Des simplifications de procédures pour accélérer les processus et des encouragements à la qualité urbaine

Pour d'avantage d'attractivité résidentielle !

