

# S\_26 Maintenir l'habitat rural (ZMHR)

État d'information création : 25.05.11 actualisation : 24.03.2018

 Fiche adoptée par le CE / juin 2011  
 Approuvée par le CF / juin 2013  
 Modifications mineures / DDTE mai 2018  
 Approuvées par le DETEC /

<b>But</b>		Priorité stratégique :	Faible
Maintenir les petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir servant de points d'appui dans le territoire et préserver la vitalité de l'espace rural.			
<b>Objectifs spécifiques</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien d'une population décentralisée résidant à l'année dans les secteurs où la population agricole diminue;</li> <li>Maintien d'ensembles bâtis cohérents servant d'appui dans le territoire et préservation de la substance patrimoniale du bâti et des abords ;</li> <li>Maintien et renforcement de petites activités commerciales, artisanales ou de service à la population agricole et non agricole.</li> </ul>			
<b>Priorités politiques</b>	<b>S</b>	<b>Solidarité territoriale : renforcer</b>	
<b>Ligne d'action</b>	<b>S.2 Organiser la multifonctionnalité du territoire rural</b>		
<b>Renvois</b>	Conception directrice <input checked="" type="checkbox"/>	Projet de territoire <input checked="" type="checkbox"/>	p. 20 Carte PDC <input checked="" type="checkbox"/>

<b>Organisation</b>			
<b>Instances concernées</b>	<b>Réalisation</b>	<b>Ligne d'action</b>	
Confédération: ARE	<input type="checkbox"/> immédiatement (-2018)	<input type="checkbox"/> générale	
Canton: SAT, SAGR, SENE, SFFN, NECO, OPAN	<input checked="" type="checkbox"/> court terme (2018-22)	<input checked="" type="checkbox"/> spécifique	
Régions:	<input type="checkbox"/> moyen terme (2022-26)		
Communes:	<input type="checkbox"/> permanente		
Autres: CNAV, ECOFORUM, Patrimoine suisse			
<b>Pilotage: SAT</b>	<b>Etat de coordination des</b>	<b>Mandats / Projets</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Coordination réglée	M1	
	<input checked="" type="checkbox"/> Coordination en cours	M2	
	<input type="checkbox"/> Information préalable		

## Mise en œuvre

### Principes d'aménagement et de coordination valables pour toutes les autorités

- Création de zones de maintien de l'habitat rural (ZMHR) aux conditions prévues à l'article 33 OAT et mise en conformité des hameaux existants :
  - création d'une ou plusieurs ZMHR, en modifiant le PAL lors d'une révision générale ou d'une modification partielle;
  - vérification et, le cas échéant, mise en conformité d'une zone de hameau existante dans le PAL à la présente fiche de coordination lors de la prochaine révision de ce dernier (délimitation et réglementation).
- Les critères de délimitation suivants sont définis :  
 Pour qu'une petite entité urbanisée puisse être affectée à la ZMHR, la justification du besoin doit tout d'abord être apportée.  
 Ensuite, la ZMHR doit remplir tous les critères ci-après :
  - groupe de bâtiments, formant une entité reconnaissable, représentatif d'une vie sociale, distant de la zone à bâtir la plus proche d'environ 1km;
  - bâtiments d'origine rurale et habités à l'année;
  - ensemble comprenant au minimum 5 bâtiments d'habitation et au maximum 15;
  - bâtiments répondant à une forme d'urbanisation groupée ou linéaire;
  - activité agricole non prédominante;
  - distance entre bâtiments en règle générale inférieure à 50 m;
  - équipement suffisant et ne nécessitant pas la création de nouvelles infrastructures importantes;
  - compatibilité avec les autres intérêts de l'aménagement du territoire et les prescriptions en vigueur en matière de protection de la nature et de l'environnement.

3. Principes d'affectation :
- a) sont autorisées :
- les transformations et les changements d'affectation de bâtiments comptant au moins un logement à des fins d'habitation, à condition :
    1. qu'ils se fassent à l'intérieur du volume existant;
    2. qu'ils préservent et mettent en valeur les caractéristiques particulières de la structure du bâti et de la qualité du site;
  - les transformations et les changements d'affectation de bâtiments à des fins de petites activités commerciales, artisanales ou tertiaires, aux mêmes conditions que ci-dessus;
  - les constructions répondant à un besoin agricole, pouvant être considérées comme conformes à la zone agricole;
  - les constructions dont l'implantation est imposée par leur destination.
- b) doivent être prévues dans les règlements d'aménagement, des dispositions concernant :
- la préservation et la mise en valeur des abords (éléments constitutifs du site tels qu'arbres, vergers, etc.);
  - le nombre maximum de logements par bâtiment.

Le règlement d'aménagement doit au moins préciser quels sont les travaux autorisés conformément au point a) et prévoir des dispositions en application du point b). Il peut également prévoir des dispositions concernant :

- la préservation et mise en valeur des bâtiments (ouvertures en façade et en toiture, choix et couleur des matériaux, etc.);
- la possibilité de construire d'éventuelles annexes sous réserve du point b).

### Compétences du canton et des communes

Le canton :

- définit les critères de délimitation des ZMHR, les principes d'affectation et d'aménagement de ces zones et la procédure d'approbation.

Les communes :

- confirment l'opportunité d'introduire des ZMHR sur le plan local (justification du besoin). La *fiche d'identification* sert de guide;
- procèdent à l'adaptation du PAL;
- précisent les affectations autorisées dans la ZMHR sur la base des principes définis par le PDC, le nombre maximum de logements par bâtiments et les dispositions concernant les règles qualitatives à respecter concernant l'aménagement des abords;
- peuvent prévoir des dispositions concernant la préservation et la mise en valeur des bâtiments et la possibilité de construire d'éventuelles annexes;
- tiennent compte du potentiel en habitants et en emplois dans le calcul du potentiel de la zone à bâtir;
- estiment les besoins en équipements supplémentaires;
- règlent la prise en charge des coûts d'équipement et services publics par les propriétaires dans le RAL (au besoin en renvoyant à la conclusion d'un contrat).

**Mandats** (éléments à prendre en compte, études à entreprendre, mandats concrets aux autorités, etc.

- M1. Les communes confirment l'opportunité d'introduire des ZMHR sur le plan local et adaptent leur PAL (2015 au plus tard pour les zones de hameaux existantes – coordination réglée).
- M2. Le canton édicte des recommandations à l'attention des communes pour la rédaction du RAL (2012-2013; coordination en cours) cf. Fiche S\_28.

### Interactions avec d'autres fiches

- R\_12 Observer et piloter le développement du territoire
- R\_31 Développer le tourisme
- R\_38 Développer les parcs naturels régionaux
- U\_11 Poursuivre une politique d'urbanisation durable
- S\_11 Garantir l'accès aux services de base
- S\_21 Préserver les meilleures terres cultivables du canton (SDA) et assurer la vitalité du territoire rural
- S\_27 Maintenir l'habitat traditionnellement dispersé
- S\_28 Préserver et valoriser les installations et constructions dignes de protection hors de la zone à bâtir
- S\_31 Préserver et valoriser le paysage

### Autres indications

#### Références principales

- OAT, LCAT
- Guide pour l'aménagement du territoire rural dans l'Arc jurassien (CEAT 2002)
- Territoires ruraux et intermédiaires du canton de Neuchâtel : tendances, enjeux, diagnostic et recommandations (CEAT 2006)
- Perspectives de population 2006-2030 (SCRIS 2007)
- Etude de la maison rurale du canton de Neuchâtel (2010)
- Recommandations concernant l'aménagement des abords des constructions dignes de protection (24d LAT) (OPAN 2012-2013)
- Fiche d'identification (disponible sur le site internet du SAT)

## Indications pour le controlling et le monitoring

- Suivi et évaluation régulière de cette politique (cf. Fiche R\_12), notamment nombre de hameaux conformes
- Bilan de l'efficacité des mesures réalisées

---

## Dossier

### Localisation **Tout le canton**

---

#### Problématique et enjeux

Le législateur fédéral a prévu la possibilité de créer, en zone agricole, de petites entités urbanisées. Selon l'OAT (art. 33), des zones spéciales au sens de la LAT (art. 18), telles que les zones de maintien de l'habitat rural (ZMHR), peuvent être délimitées, si la carte ou le texte du PDC le prévoit selon la LAT (art. 8). Le canton souhaite utiliser cette disposition du droit fédéral. En effet, certains groupes de bâtiments peuvent être considérés comme de petites entités urbanisées, dans lesquelles la structure d'habitat doit être maintenue. Pour ce faire, le canton fixe les critères permettant aux communes de délimiter des ZMHR.

La ZMHR n'est pas une zone à bâtir au sens de la LAT (art. 15). Elle constitue une zone spéciale au sein de la zone agricole selon la LAT (art. 18). L'implantation de nouvelles constructions non agricoles ne saurait donc être admise. Les zones de hameau délimitées dans des PAL en vigueur devront être revues conformément à la présente fiche de coordination.

Dans la perspective de préserver la vitalité de l'espace rural, les objectifs poursuivis dans les ZMHR sont les suivants :

- favoriser le maintien et le renforcement de petites activités commerciales, artisanales ou de services à la population agricole, et non agricole;
- favoriser une meilleure utilisation de la substance bâtie existante et, ce faisant, préserver et protéger de l'abandon des groupes de bâtiments présentant un intérêt patrimonial;
- permettre le maintien d'une population décentralisée non agricole, résidante à l'année;
- autoriser localement l'introduction d'activités autres qu'agricoles.

Le rapport explicatif comprendra une analyse urbanistique et architecturale sur laquelle se fonderont les dispositions ci-dessus.

Dans ce type de zone, il est recommandé de recourir à la sanction préalable avant toute demande de sanction définitive pour un permis de construire.

La LCAT (art. 62) fixe que toute demande de permis de construire à l'intérieur de la ZMHR est soumise à l'approbation du DDTE.

#### Dossier à constituer et procédure d'approbation

Quelle que soit l'origine de la démarche (introduction d'une nouvelle ZMHR, vérification et/ou mise en conformité d'une zone existant dans le PAL à l'occasion d'une révision des instruments de planification communaux), il convient de procéder en deux étapes :

##### 1. Entrée en matière

La commune transmet au SAT sa demande démontrant la pertinence et la délimitation d'une ZMHR sur son territoire. Cette demande est accompagnée d'une étude établissant :

- la conformité de son projet avec les objectifs de la présente fiche;
- le respect des critères de délimitation fixés ci-dessus au moyen de la fiche d'identification établie par le canton.

Les communes tiennent compte de ce potentiel en habitants et/ou emplois (surfaces d'activités) dans les calculs liés à la zone à bâtir.

Le SAT consulte les services concernés et préavise la demande.

##### 2. Suite de la procédure

Dans son règlement d'aménagement, la commune fixe les prescriptions qui s'appliqueront dans la ZMHR délimitée. Le dossier d'aménagement est composé d'un rapport au sens de l'article 47 OAT, de la fiche d'identification, d'un règlement et éventuellement d'une fiche détaillée par bâtiment.

La modification du PAL suit la procédure habituelle définie par la LCAT (art. 89 et suivants).

Habitat rural

S 26 Maintenir l'habitat rural (ZMHR)

**Données de base**

**Mesures du PDC**

Petite entité urbanisée (hameau), mise en conformité selon l'article 33 OAT (ZMHR) : **Conforme / Non conforme**

- 01 Les Bourquin de Bise
- 02 Les Plâces
- 03 Les Jeannet
- 04 Saint-Olivier
- 05 Le Cachot
- 06 La Clief d'Or
- 07 Le Quartier
- 08 Le Prévoux
- 09 Le Joratel
- 10 Freretueules
- 11 Plamboz
- 12 L'Abbaye
- 13 Les Joux Derrières
- 14 La Borcarderie
- 15 Vernéaz
- 16 Lordel
- 17 Les Combes

