

# Plateforme des aménagistes du 02.10.25

## Points traités

1. Droits d'emption et de préemption dans les plans d'aménagement locaux, présenté par Me Vincent Percassi (SAT- avocat) : slides 2-10
2. Compensations écologique, présentée par M. Alain Lugon-Moulin (SFFN – conservateur cantonal de la nature) : slides 11-21
3. AIHC – indices - surfaces vertes, présenté par Dominique Bourquin (SAT- aménagiste cantonal) : slides 22-30
4. Sanction partielle des plans d'aménagement locaux, présentée par Me Vincent Percassi (SAT-avocat) : slides 31-41
5. Transcription des plans de quartier et des plans spéciaux en lien avec l'AIHC, présentée par Mme Erica Di Nicola (SAT- responsable section aménagement local) : slides 42-58
6. Divers : slide 59

Les questions-réponses discutées à la plateforme sont intégrées à la suite de chaque présentation. La liste des présences est en slide 60.

Droits d'emption et de préemption  
Secteurs stratégiques du PDC  
Art. 47b et 47c LCAT

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL  
ET DE L'ENVIRONNEMENT (DDTE)  
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (SAT)**

2 octobre 2025 – Vincent Percassi

# Droit d'emption légal (art. 47b LCAT)

- Définition : Le droit d'emption légal offre à son titulaire la possibilité d'acheter un bien-fonds à certaines conditions fixées par la loi.
- Les biens-fonds situés dans des périmètres de secteurs stratégiques reconnus par le plan directeur cantonal et certains secteurs communaux font l'objet d'un droit d'emption qui permettent aux communes, subsidiairement au canton d'acheter ces biens-fonds.

# Droit d'emption légal (art. 47b LCAT)

- Ce droit est mentionné au registre foncier **sur chaque bien-fonds concerné**, avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'État.
- Ces **mentions** suscitent questions et craintes des propriétaires.
- Ce droit ne peut être exercé **qu'après l'écoulement d'un délai** de 10 ans (ou 5 ans) dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement qui introduit ces périmètres.
- Le droit d'emption ne peut être exercé que si les biens-fonds **ne sont pas construits** ou **ne sont pas utilisés conformément à leur affectation**.

# Droit de préemption légal (art. 47c LCAT)

- Définition : Le droit de préemption légal permet à son titulaire d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds notamment lorsqu'il est mis en vente par son propriétaire ; le titulaire du droit de préemption se substituant à l'acquéreur.
- Les biens-fonds situés dans des périmètres de secteurs stratégiques reconnus par le plan directeur cantonal et certains secteurs communaux font l'objet d'un droit de préemption qui permettent à la commune, subsidiairement au canton, d'acheter ces biens-fonds, si il y a un cas de préemption (exemple type : vente).

# Droit de préemption légal (art. 47c LCAT)

- Ce droit est mentionné au registre foncier **sur chaque bien-fonds concerné**, avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'État.
- Ces **mentions** suscitent questions et craintes des propriétaires.
- **A chaque transfert immobilier** déclenchant un cas de préemption (exemple : vente), **le notaire interpelle** la commune, puis le canton, pour savoir s'ils veulent ou non acheter le bien-fonds concerné en lieu et place de l'acquéreur présumé. La commune et le canton doivent communiquer, par écrit, au notaire, une renonciation à exercer leur droit de préemption.
- Il s'ensuit une lourdeur administrative.

# Transposition des périmètres de secteurs stratégiques reconnus par le PDC dans le PAL

- Dans le cadre de la révision de son PAL, la commune doit fixer plus précisément les périmètres de secteurs stratégiques découlant du PDC.
- Elle peut réduire la taille de ces périmètres, mais pas les augmenter.
- Dans le doute, la commune devrait renoncer à inclure certains biens-fonds dans un secteur stratégique.
- Dans le cas contraire, cela déclenchera, sous l'angle foncier, des démarches administratives importantes, consistant notamment en la mention au registre foncier, de droits d'emption et de préemption légaux.

# Information publique

- A l'occasion de la séance d'information publique sur la révision du PAL, le canton vous invite à rendre la population attentive au(x) périmètre(s) de secteur(s) stratégique(s) ainsi qu'aux conséquences foncières qui en découlent, à savoir que des droits d'emption et de préemption légaux seront mentionnés au registre foncier sur chaque bien-fonds concerné.
- Il conviendra de se montrer rassurant : ces droits ne seront que très exceptionnellement exercés par les communes ou le canton.
- Il s'agit d'un thème revêtant une certaine importance dans la mesure où ces droits d'emption et de préemption ne sont mentionnés au registre foncier qu'avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'État, et non avant la mise à l'enquête publique du plan (art. 47b al. 2 et art. 47c al. 3 LCAT).

# Pour en savoir plus

- Notice explicative sur le sujet disponible sur notre site internet.
- [https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04\\_Plans\\_affectation\\_generaux/Notice\\_mentions\\_RF\\_droit\\_emption\\_pree\\_mption\\_arts\\_47b\\_47c\\_LCAT.pdf](https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04_Plans_affectation_generaux/Notice_mentions_RF_droit_emption_pree_mption_arts_47b_47c_LCAT.pdf)

# Questions et réponses

*ND : A quel moment est-il possible d'admettre que le terrain est construit (et que les autorités ne peuvent plus exercer leur droit d'emption) ? VP : Quand le permis de construire est délivré.*

*NJ : Droit de préemption : La commune et/ou l'état peuvent-ils racheter à un prix préférentiel ? VP : Non, pas de prix préférentiel, ils doivent racheter le terrain/l'immeuble au prix qui avait été convenu entre le vendeur et l'acquéreur.*

*AG : A chaque vente dans les secteurs stratégiques, le notaire doit-il demander au Canton si il est intéressé à acheter? VP : Oui. AG : Y-a-t-il une limite dans le temps ? VP : Non. RPO : Donc il n'y a pas de fin aux droits d'emption/préemption. Du moins pas avant la future planification ? VP : exactement*

*PC : Pour moi le droit d'emption doit commencer quand la planification est sanctionnée. Pourquoi attendre autant de temps ? VP : Car la LCAT le prévoit. Le propriétaire doit avoir assez de temps pour se retourner et décider ce qu'il souhaite faire de son terrain/immeuble, il a ainsi le temps de se mettre en conformité. DB : C'est pour que les propriétaires puissent faire ce qui est attendu sur son terrain. RPO : Où est-ce que cela est indiqué (10 ans)? VP : art. 47b LCAT.*

*AN : La commune peut racheter plusieurs appartements en PPE, par exemple le 90 % de l'immeuble, et être bloquée par un seul appartement qui est légué aux enfants du propriétaire? VP : Oui, c'est possible.*

*AN : Est-il possible d'exercer le droit d'emption en dehors des secteurs stratégiques? VP : Le droit d'emption s'applique dans les secteurs stratégiques et dans les secteurs communaux (LUP ou AE), lorsqu'il est défini par un périmètre à prescription particulière (PPP).*



# COMPENSATION ÉCOLOGIQUE

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL  
ET DE L'ENVIRONNEMENT (DDTE)**

PLATEFORME DES AMÉNAGISTES, 2 OCTOBRE 2025

SFFN / Alain Lugon-Moulin

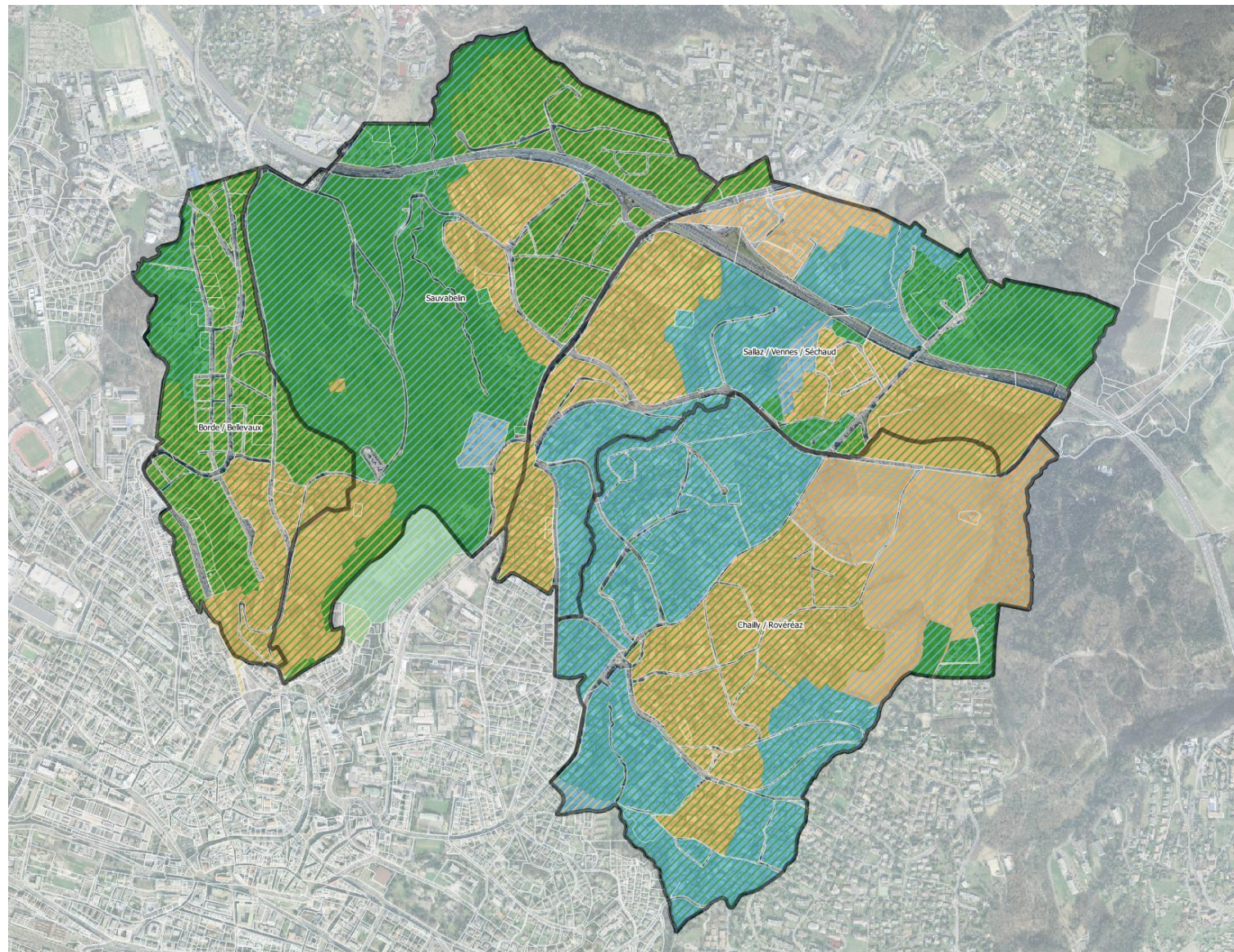
# Introduction de la compensation écologique dans la LCPN

- Motion 24.120 « Pour une meilleure qualité paysagère et plus d'espace en faveur de la biodiversité dans les zones urbanisées » de la commission temporaire Qualité paysagère du Grand Conseil.
- Le Conseil d'État est chargé d'adapter la législation cantonale pour mettre en œuvre la compensation écologique au sens de l'art. 18b al. 2 LPN dans la zone à bâtir.
- Le projet s'appuie sur les recommandations de l'OFEV à l'intention des cantons et des communes (« Biodiversité et qualité paysagère en zone bâtie », 2023).
- Il introduit les notions de compensation écologique et de mise en réseau des milieux naturels dans la loi cantonale sur la protection de la nature (LCPN).

# Planification cantonale et mise en œuvre communale

- Le canton établit la planification de son infrastructure écologique en définissant un réseau de milieux naturels qui participent au maintien durable de la biodiversité et au déplacement des espèces.
- L'infrastructure écologique doit être inscrite dans le plan directeur cantonal.
- Les communes mettent en œuvre la compensation écologique en s'appuyant sur la planification cantonale, dont le niveau de précision doit être suffisant pour éviter toute nouvelle étude de leur part.
- La surface de compensation écologique devra atteindre au minimum 15% de la zone à bâtir de chaque commune et devra être répartie de manière à créer une infrastructure écologique.

# Exemple de planification: Ville de Lausanne



3 trames écologiques:



Milieu boisé



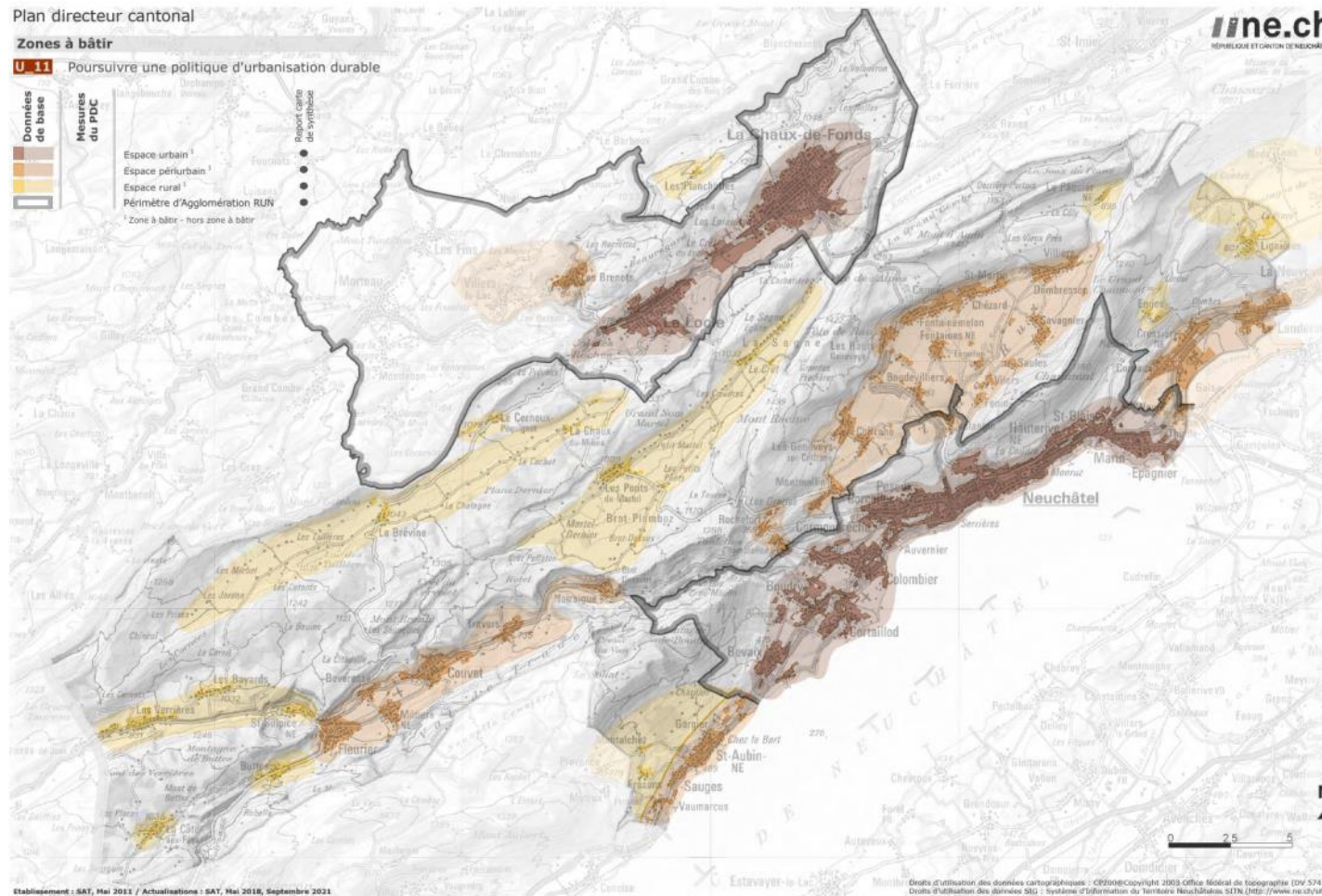
Milieu humide



Milieu maigre, sec

# Principes de mise en œuvre

- La compensation écologique s'applique à la zone à bâtir de l'espace urbain défini par le plan directeur cantonal



# Principes de mise en œuvre

- Les projets de nouvelles constructions et installations augmentant de plus de 40 m<sup>2</sup> la surface déterminante de construction doivent consacrer à la compensation écologique l'équivalent de 15% de la surface de terrain déterminante.
- La surface consacrée à la compensation écologique est comptabilisée selon les directives du département en la matière.
- Exemples de mesures comptabilisées:
  - Prairies fleuries
  - Haies vives
  - Arbres feuillus caduques
  - Etangs, noues
  - Surfaces rudérales
  - Murs de pierres sèches
  - Aménagements en faveur de la petite faune

Les toitures et les façades végétalisées ne sont pas prises en compte.

# Principes de mise en œuvre

- La surface dédiée à la compensation écologique et les mesures à réaliser pour l'aménager et l'entretenir, sont fixées dans le permis de construire, le cas échéant dans la sanction préalable.
- La conception de la surface dédiée à la compensation écologique se base sur un rapport mentionnant l'état de la biodiversité sur le terrain concerné par les travaux, les pertes engendrées par le projet ainsi que les mesures compensatoires.
- Les surfaces présentant la qualité requise et non modifiées par les travaux peuvent être comptabilisées (dispense).
- La surface consacrée à la compensation écologique peut être réalisée tout ou partie sur une parcelle contigüe ou située à proximité du projet.

# Principes de mise en œuvre

- Le Conseil communal peut accorder une dérogation à l'obligation d'atteindre tout ou partie de la surface de compensation écologique si le maître d'ouvrage démontre que les conditions locales rendent impossible la mise en place des mesures.
- En cas de dérogation, le Conseil communal exige le paiement d'une taxe de remplacement dans le permis de construire.
- La commune utilise le produit de la taxe pour financer d'autres mesures propres à atteindre et entretenir la surface de compensation écologique en zone à bâtir, ou pour subventionner certaines mesures réalisées par les maîtres d'ouvrage.

# Principes de mise en œuvre

- Les propriétaires fonciers sont responsables de l'entretien des compensations écologiques et en supportent le coût.
- Avec le concours de la Confédération, l'État peut subventionner dans le cadre d'un accord de prestations les tâches accomplies par les communes pour la mise en œuvre de la compensation écologique.
- Les communes introduisent les règles en faveur de la compensation écologique dans les plans d'affectation communaux, au plus tard lors de la prochaine révision des PAL.
- Les communes doivent éviter d'introduire un nouvel indice de biodiversité et s'assurer de la compatibilité de leur approche avec la révision de la LCPN en cours.

# Questions-réponses

*RPO : Vous parlez de nouvelles constructions et d'agrandissements, mais la ville de NE a uniquement pris en compte les nouvelles constructions pour appliquer une compensation écologique. AL : Ce qui déclenche cette mesure c'est l'augmentation de la surface au sol (40 m<sup>2</sup> min), toutes les transformations de l'espace bâti sont prises en compte.*

*RPO : Pas de distinction dans le type de secteur ? On ne peut pas demander le même indice dans le centre historique ou à Pierre-à-Bot par exemple. AL : Des mesures peuvent être mises en œuvre sur les bâtiments et le reste passera par des taxes de remplacement. Dans le centre historique, très peu de projets rempliront les conditions déclenchant la compensation écologique, à savoir une nouvelle emprise de 40 m<sup>2</sup> min.*

*YV : D'où viennent les 40 m<sup>2</sup> ? La minime importance c'est 36 m<sup>2</sup>. AG : En-dessous de 40 m<sup>2</sup> c'est des petites constructions. DB: Cela fait référence aux petites constructions (art. 10b et suivants RELCAT).*

*AL : 15% est relativement simple à mettre en place dans la plupart des cas selon les études de cas analysées par notre bureau mandataire. Les motionnaires demandaient 30%.*

*MN : Quand est-ce que des informations seront données sur la suite de la procédure ? AL : Les communes seront consultées début 2026. Si vous avez des demandes plus pressantes, il s'agit de s'approcher du SFFN. Un rapport sera présenté au Grand Conseil durant l'hiver 2026/2027.*

*VP : Par qui sera établi le rapport indiquant les surfaces de compensations écologique? AL : C'est du ressort du requérant ou de son mandataire d'établir ce rapport.*

*CF : Y a-t-il un moyen que des communes puissent passer outre des oppositions s'il manque 2 mètres de buissons ? AL: Ce sera du ressort des communes de faire les contrôles. La souplesse et la pratique sera à définir. Il est trop tôt pour répondre si la compensation pourrait faire l'objet d'oppositions.*



# AIHC- INDICES SURFACES VERTES

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL  
ET DE L'ENVIRONNEMENT (DDTE)**

Service de l'aménagement du territoire

Plateforme 2 octobre 2025

Dominique Bourquin

# Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (RSN 720.5)

## Obligations des cantons

### Art. 2

<sup>1</sup>En adhérant à l'accord, les cantons adoptent des notions et des méthodes de mesure objets de l'accord dans le cadre de leur compétence constitutionnelle.

<sup>2</sup>La législation **ne peut être complétée** par des notions en matière de construction et des méthodes de mesure contraires à celles faisant l'objet de l'harmonisation.

<sup>3</sup>Les cantons adaptent leur législation d'ici fin 2012 et fixent les délais pour l'adaptation des plans d'affectation.

# Mesures d'utilisation du sol AIHC

- Surface de terrain déterminante (STd)
- Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)
- Indice de masse (IM)
- Indice d'occupation du sol (IOS)
- Indice de surfaces vertes (Iver)
  
- N'est pas compris :  
=> indice de pleine terre

# RELCAT

## Indice de surfaces vertes (IVer)

### Art. 17

<sup>1</sup>L'indice de surfaces vertes (IVer) est le rapport entre la surface verte déterminante (SVer) et la surface de terrain déterminante (STd).

<sup>2</sup> La surface verte déterminante comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni aux dépôts, ni au stationnement.

$$\text{IVer} = \text{SVer}/\text{STd}$$

# Sver : commentaire AIHC

- surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni aux dépôts, ni au stationnement.
  - pas de toitures végétalisées
  - pas de plantes en pot
  - pas une terrasse revêtue de dalle de pierre
  - pas de places de parc engazonnées
  - mais jardin de pierre avec peu de végétation possible...
- => Sver peut être sur une construction souterraine**

# Sver : commentaire AIHC

=> Pour qu'une surface soit réputée naturelle ou du moins végétalisée, il faut qu'elle présente soit un sol naturel permettant une gestion normale des flux de matière et l'infiltration des eaux météoriques, soit une couche de terre végétale **suffisamment épaisse** pour être plantée en permanence sans se dessécher....

=> Il appartiendra aux cantons de développer une pratique en la matière

# Marge de manoeuvre

- Pratique cantonale : normer la profondeur de terre

=> Minimum 30 cm pour infiltration

=> Minimum 30-40 cm horizon A et 60 cm horizon B pour planter des arbres à moyen et grand développement.

# RCAZ

## Proposition :

- Les communes peuvent prescrire une profondeur minimale jusqu'à par exemple 1 m et une qualité de terre en tenant compte de leur propre situation, l'épaisseur de la terre végétale étant variable.

# Questions-réponses

*AG : L'indice de surfaces vertes est une réponse différente ou complémentaire à l'indice de pleine terre. Cela permet d'améliorer la situation, mais ça ne garantit pas le maintien de la pleine terre. DB : Avec une profondeur de l'ordre de 1m, cela permet de drainer et planter des arbres. Quel est l'objectif complémentaire poursuivi avec la pleine terre? Objectif.ne : De planter des arbres d'une certaine taille. DB : Selon les experts, un mètre serait suffisant pour faire pousser un arbre.*

*AG : L'indice de pleine de terre permet de sauvegarder les sols, de les garder intact, de protéger l'écosystème souterrain et la qualité du sol.*

*AL : La difficulté est de trouver les bons types de substrat pour garder une pleine terre après excavation. Il y a un enjeu en termes de qualité qui doit être spécifié.*

*CF : L'application de l'indice de pleine terre va être difficile à mettre en place par tous les architectes du canton.*

*AM : Certes, mais c'est aujourd'hui un objectif politique dans certaines communes de garder des sols préservés. La littérature insiste sur le fait qu'il faut des approches qualitatives (avec des commissions par exemple). L'approche proposée fait tout le contraire, des règles quantitatives sont rajoutées, cela simplifie la vérification des dossiers, mais ne permet pas d'avoir une approche qualitative.*

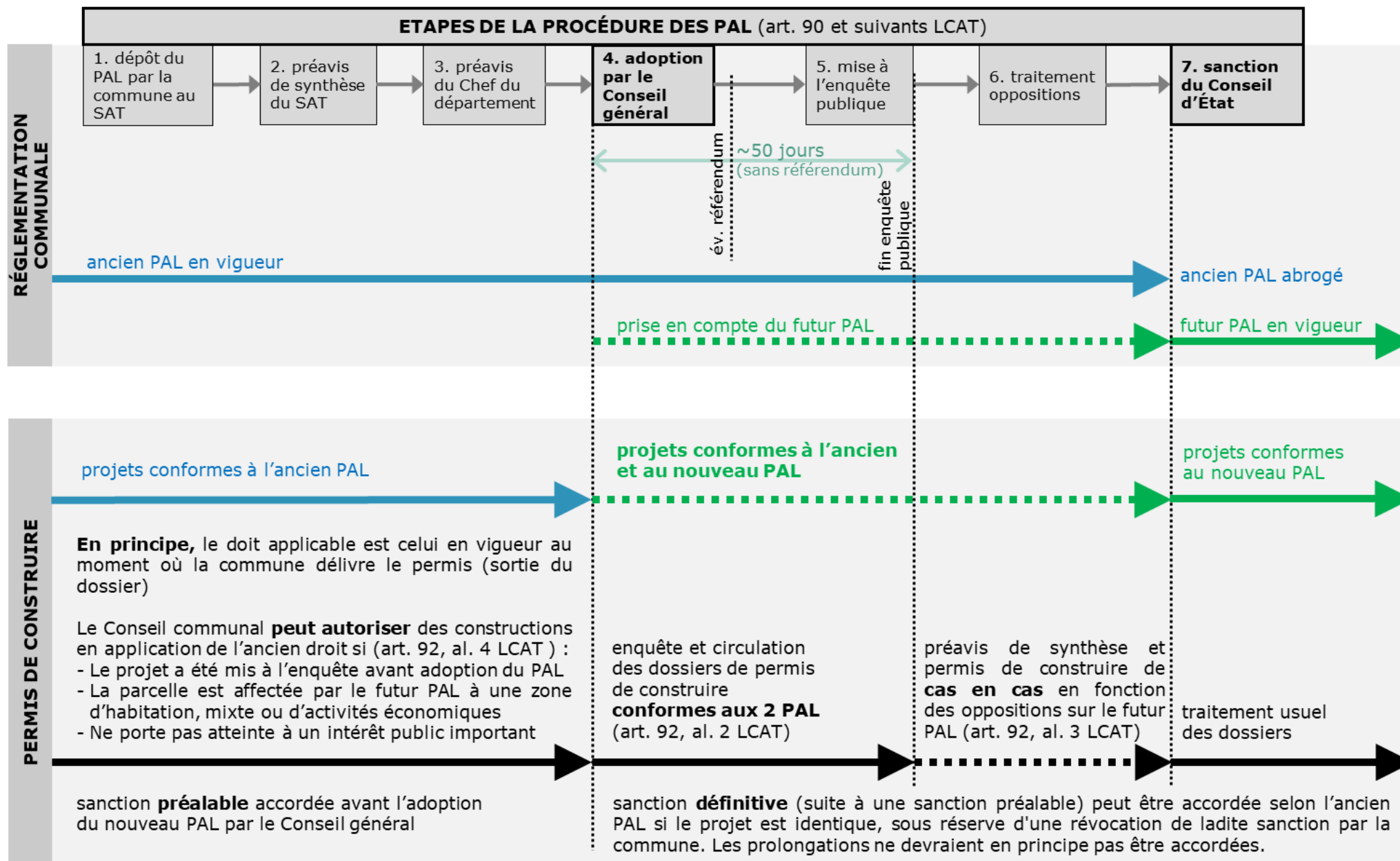


PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL  
TRAITEMENT DES OPPOSITIONS  
Fin de l'enquête publique → Entrée en vigueur

SANCTIONS PARTIELLES

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL  
ET DE L'ENVIRONNEMENT (DDTE)  
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (SAT)**

2 octobre 2025 – Vincent Percassi



# Modalités de traitement des oppositions au PAL

- **Traitement rapide** : Le Service de l'aménagement du territoire a rendu les communes attentives au fait qu'elles avaient un intérêt à traiter les oppositions au PAL dans les meilleurs délais afin que les PAL puissent être sanctionnés aussi rapidement que possible.
- Avantages :
  - Réduction du nombre de permis de construire analysés sous l'angle de l'ancien droit et du nouveau droit (92 LCAT = double analyse) ;
  - Limitation des cas de sanctions partielles.

# Modalités de traitement des oppositions au PAL

- **Modification du PAL** : Il est vraisemblable que les PAL soient modifiés durant la phase de traitement des oppositions par les communes, notamment car certains motifs invoqués seront admis.
- La procédure de modification fait l'objet de la même procédure que celle d'adoption du PAL révisé soit en particulier :
  - Soumission des modifications au SAT, lequel consultera les services cantonaux concernés pour préavis.
  - Sollicitation du préavis du chef du Département sur les modifications.
  - Adoption des modifications par le Conseil général.
  - Mise à l'enquête des modifications du plan d'aménagement et/ou du règlement.
- **Coordination** : Le Service de l'aménagement du territoire a également demandé aux communes de lever les oppositions initiales au PAL ainsi que les éventuelles oppositions consécutives à une modification du PAL **en même temps** (principe de coordination ; art. 94a LCAT).

# Sanction partielle ?

Définition : la sanction partielle consiste à faire entrer en vigueur le nouveau PAL de façon anticipée sur des parties déterminées du territoire communal, dans le but de pouvoir autoriser des projets de construction non-conformes à l'ancien PAL mais conformes au nouveau PAL. Justifié lorsque des oppositions / recours bloquent la sanction complète du PAL mais que ces oppositions / recours n'ont aucun lien avec les projets de construction qui pourraient être autorisés selon le nouveau PAL.

# Sanctions partielles des PAL - Généralités

- Le Service de l'aménagement du territoire reconnaît l'intérêt des communes, de l'État et plus largement des acteurs immobiliers, à l'obtention de sanctions partielles des PAL.
- Il n'y a toutefois pas de droit à la sanction partielle :
  - « *Le Conseil d'État peut, si les circonstances le justifient, sanctionner uniquement les parties du plan et du règlement qui ne sont pas contestées* » (art. 96a al. 4 LCAT).

# Sanctions partielles des PAL - Généralités

- Procéder par sanctions partielles lors d'une révision globale nécessite de prendre des précautions.
- Il convient en particulier d'éviter que des oppositions qui n'auraient pas été traitées puissent ultérieurement faire l'objet de décisions administratives ou judiciaires remettant en question les sanctions partielles.
- La sécurité du droit serait alors mise en péril.

# Sanctions partielles des PAL - Conditions

1. Par décisions, le Conseil communal devra avoir levé toutes les oppositions au PAL.
2. Les motifs invoqués dans les recours déposés à l'encontre des décisions rendues par le Conseil communal ne devront pas remettre en question le dimensionnement de la zone à bâtir ou des règles générales.
3. Le SAT évaluera si cela est praticable.

# Sanctions partielles des PAL - Processus

- A ces conditions, la commune pourra adresser au Conseil d'État, par le SAT, une demande de sanction partielle, assortie d'un plan qui indiquera les parcelles/secteurs à sanctionner. Ce plan sera annexé au PAL mis précédemment à l'enquête et complétera l'arrêté de sanction partielle du plan.
- Les géodonnées seront mises à jour par le SAT.
- Le CRDPPF identifiera les parties sanctionnées de celles qui ne le sont pas.
- Le nouveau PAL entrera en vigueur pour les parties sanctionnées.

# À retenir

1. Demande aux communes d'organiser rapidement le traitement des oppositions.
2. Cas échéant, modification du plan ou du règlement lorsque les oppositions sont admises (communes). Cette modification fait l'objet de la même procédure que celle d'adoption du PAL révisé.
3. Levée des oppositions initiales au PAL ainsi que des oppositions consécutives à une modification du PAL en même temps.
4. Demande, après la fin de la phase de traitement des oppositions devant la commune, d'une sanction partielle au Conseil d'État, par l'intermédiaire du SAT, aux conditions évoquées précédemment (communes).

# Questions-réponses

*AM : La mise à l'enquête publique est refaite uniquement sur les éléments modifiés ? VP : Oui, uniquement les modifications apportées au plan d'aménagement local sont adoptées par le Conseil général et remises à l'enquête. Les modalités concernant leur représentation sur les plans et les règlements seront déterminées au cas par cas selon l'ampleur des modifications apportées.*

*AM : Est-ce que la Confédération peut faire recours ? Si l'ARE est consulté, n'y a-t-il pas un risque qu'il fasse recours sur des éléments très précis qui peuvent remettre en cause la sanction partielle ? EDN : L'ARE peut faire recours si des conditions à son sens ne sont pas respectées sur le redimensionnement ou les emprises sur les SDA par exemple. Concernant les SDA, le SAT transmet à l'ARE les dossiers comportant des emprises de plus de 3 ha sur les SDA (avant l'approbation du plan d'aménagement local 46 OAT), cela dans le but d'anticiper les éventuels recours de l'ARE.*



# TRANSCRIPTION DES PQ/PS EN LIEN AVEC L'AIHC

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL  
ET DE L'ENVIRONNEMENT (DDTE)**

Service de l'aménagement du territoire

Plateforme des aménagistes, 2 octobre 2025

Erica Di Nicola

# Transcription des PQ/PS en vigueur à l'AIHC\*

La commune a 3 possibilités pour adapter les PQ/PS en vigueur à l'AIHC:

- d'abroger le PQ/PS ;
- d'abroger le PQ/PS tout en reprenant et intégrant certaines dispositions dans le PAL;
- de maintenir le PQ/PS en l'adaptant à l'AIHC.


\* AIHC: Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions

# Constats

- Abrogation de la plupart des planifications de détails
- Non reprises des règles spécifiques à un quartier
- Pas assez de prise en compte du regroupement des constructions
- Utilisation inappropriée des fiches de mesure
- Manque de démonstration de l'application du RCAZ aux bâtiments existants
- Manque de coordination avec les inscriptions au RF

# Abrogation PQ/PS

- **Application du RCAZ**

- Concerne **constructions futures et existantes**.
- Objectif : constructions existantes **conformes au RCAZ**  
( indice et distance aux limites et entre bâtiments)

- **Cas de non-conformité**

- Application de l'**art. 12a LCAT** (garantie de la situation acquise).
- Possibilités :
  - Maintien, entretien / rénovation, changement d'affectation, éventuel agrandissement (selon RCAZ). **La reconstruction en cas de démolition accidentelle n'est pas prévue.**

# Abrogation du PQ/PS et intégration dans le PAL: fiche de mesure

## Limites du PCAZ et avantages de la fiche de mesure

- Échelle et lisibilité des dispositions graphiques: utile pour des règles à spatialiser au-delà des périmètres d'évolution.
- Autres données non prévues par la directive sur les géodonnées.
- Annexée au RCAZ, avec valeur contraignante.
- Peut reprendre :
  - Règles du règlement du PQ/PS.
  - Plan au 1:500 avec éléments contraignants des PQ/PS abrogés.
  - Cotes d'altitude fixées par les PQ/PS (y compris multiples pour un même secteur).
  - Regroupement des constructions

## Articulation avec le PCAZ

- Le périmètre où s'applique la fiche de mesures est reporté sur le PCAZ.



# Exemple de fiche de mesure

Commune de Val-de-Ruz

Règlement communal d'affectation des zones (RCAZ)

Fiche de mesures n°4

Secteur "Les Oeuches" à Chézard-St-Martin

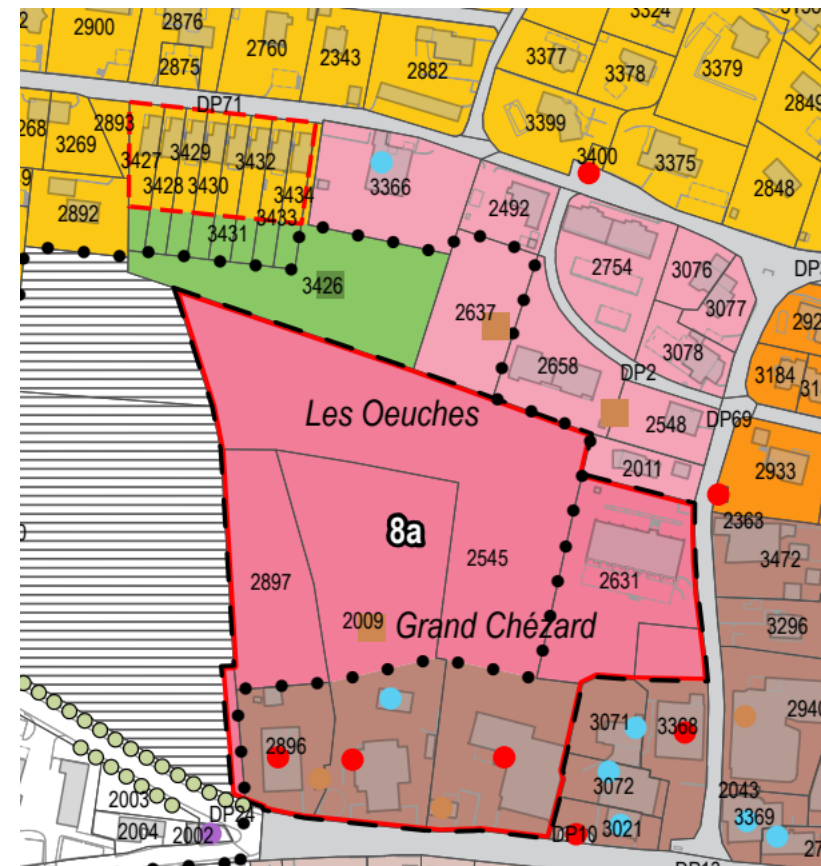
Répartition des droits à bâtir



Répartition des droits à bâtir

Les volumes bâtis au-dessus du terrain de référence (VBr) minimum et maximum, ainsi que la surface déterminante des constructions (SdC) sont attribués par parcelles de la manière suivante :

Bien-fonds	VBr minimum	VBr maximum	SdC maximum
3427	1101 m <sup>3</sup>	1'873 m <sup>3</sup>	276 m <sup>2</sup>
3428	929 m <sup>3</sup>	1'579 m <sup>3</sup>	232 m <sup>2</sup>
3429	929 m <sup>3</sup>	1'579 m <sup>3</sup>	232 m <sup>2</sup>
3430	929 m <sup>3</sup>	1'579 m <sup>3</sup>	232 m <sup>2</sup>
3431	929 m <sup>3</sup>	1'579 m <sup>3</sup>	232 m <sup>2</sup>
3432	929 m <sup>3</sup>	1'579 m <sup>3</sup>	232 m <sup>2</sup>
3433	929 m <sup>3</sup>	1'579 m <sup>3</sup>	232 m <sup>2</sup>
3434	929 m <sup>3</sup>	1'579 m <sup>3</sup>	232 m <sup>2</sup>



# Regroupement des constructions

Souvent prévu dans les planifications de détail : distribution des droits à bâtir sur un secteur qui est ensuite morcelé en parcelle constructible et inconstructible.

**Si il y a un regroupement des constructions il faut se poser les questions suivantes:**

- Les constructions existantes seront-elles conformes au RCAZ?
- Les futures constructions peuvent-elles être construites selon le RCAZ?
- Est-ce que les nouveaux indices fixés par le RCAZ créent des droits supplémentaires? si oui déterminer les modalités de répartition.
- Est-ce que l'image du quartier souhaite être maintenue?

# Regroupement des constructions

## Options

- Suppression si les constructions sont majoritairement conformes au RCAZ.
- Remplacement par un report de mesures d'utilisation du sol (art. 11 LCAT) entre terrains proches :
  - Mention inscrite au registre foncier (RF).
  - Accord des propriétaires.
- Maintien du regroupement via une fiche de mesure qui détaille le potentiel constructible par parcelle

## Limites des fiches de mesures pour les PQ

- Relèvent du législatif, tandis que la modification du PQ est de compétence du CC.
- Parfois préférable d'adapter l'instrument à l'AIHC plutôt que d'abroger + fiche de mesures.

# Adaptation du PQ/PS à l'AIHC

Dans le cas où les PQ/PS sont maintenus, il s'agit d'établir un **arrêté** du Conseil communal modifiant le PQ/ Conseil général modifiant le PS > l'arrêté indiquera les dispositions qui sont modifiées pour être compatibles à l'AIHC ou abrogées.

**L'arrêté est une mise à jour du règlement du PQ/PS aux notions de l'AIHC.**

Le plan du PQ/PS peut également être modifié.

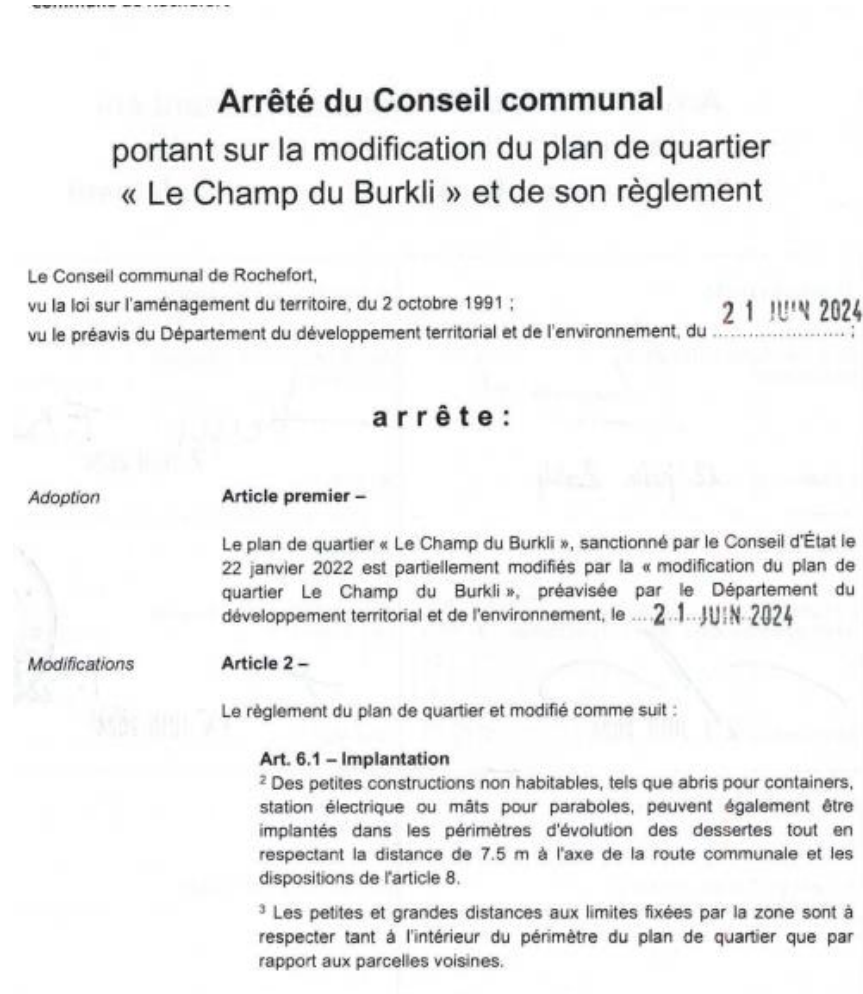
Termes actuels	Termes AIHC
Attique (retrait de tous les côtés)	Attique
Comble, surcomble	Comble
Construction principale	Bâtiment
Densité	Indice de masse
Gabarits	Distance à la limite
Habitation collective/ groupé/ maison terrasse	Bâtiment de plus de 3 logements
Habitation individuelle	Bâtiment jusqu'à 3 logements
Hauteur au faite (moyenne)	Hauteur totale
Hauteur de corniche (hauteur moyenne de toutes les façades)	Hauteur de façade
Indice d'espace vert	Indice de surface verte
Indice d'utilisation du sol (seulement SBPU)	Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)
Niveau apparents (y compris attique + combles)	Étage
Notion inexistante «construction secondaire»	Petite construction / Annexe
Porte-à-faux, décrochements	Saillie
Surface constructible	Surface de terrain déterminante
Taux d'occupation du sol	Indice d'occupation du sol
Terrain naturel ou aménagé	Terrain de référence

Ce n'est pas un tableau de conversion, mais il existe des correspondances ou des parallèles à établir entre certaines notions.

# Dispositions adaptées à l'AIHC

## Art. 6.1 IMPLANTATION ET GABARITS

- <sup>1</sup> Les constructions s'inscriront dans les périmètres d'évolution des constructions définis par le plan.
- <sup>2</sup> Des édicules non habitables, tels que abris pour containers, station électrique ou mâts pour paraboles, peuvent également être implantés dans les périmètres d'évolution des dessertes tout en respectant la distance de 7.5 m à l'axe de la route communale et les dispositions de l'article 8.
- <sup>3</sup> Les gabarits réglementaires sont à respecter tant à l'intérieur du périmètre du plan de quartier que par rapport aux parcelles voisines, soit, dans le cas présent, 45° dans la direction générale sud-nord et 60° dans les autres directions.
- <sup>4</sup> Les ouvrages de raccordement des immeubles aux dessertes pourront s'affranchir des périmètres d'évolution.



les anciennes notions du RPQ

VS

l'arrêté adaptant le RPQ aux notions AIHC

# PQ/PS valant sanction préalable/définitive

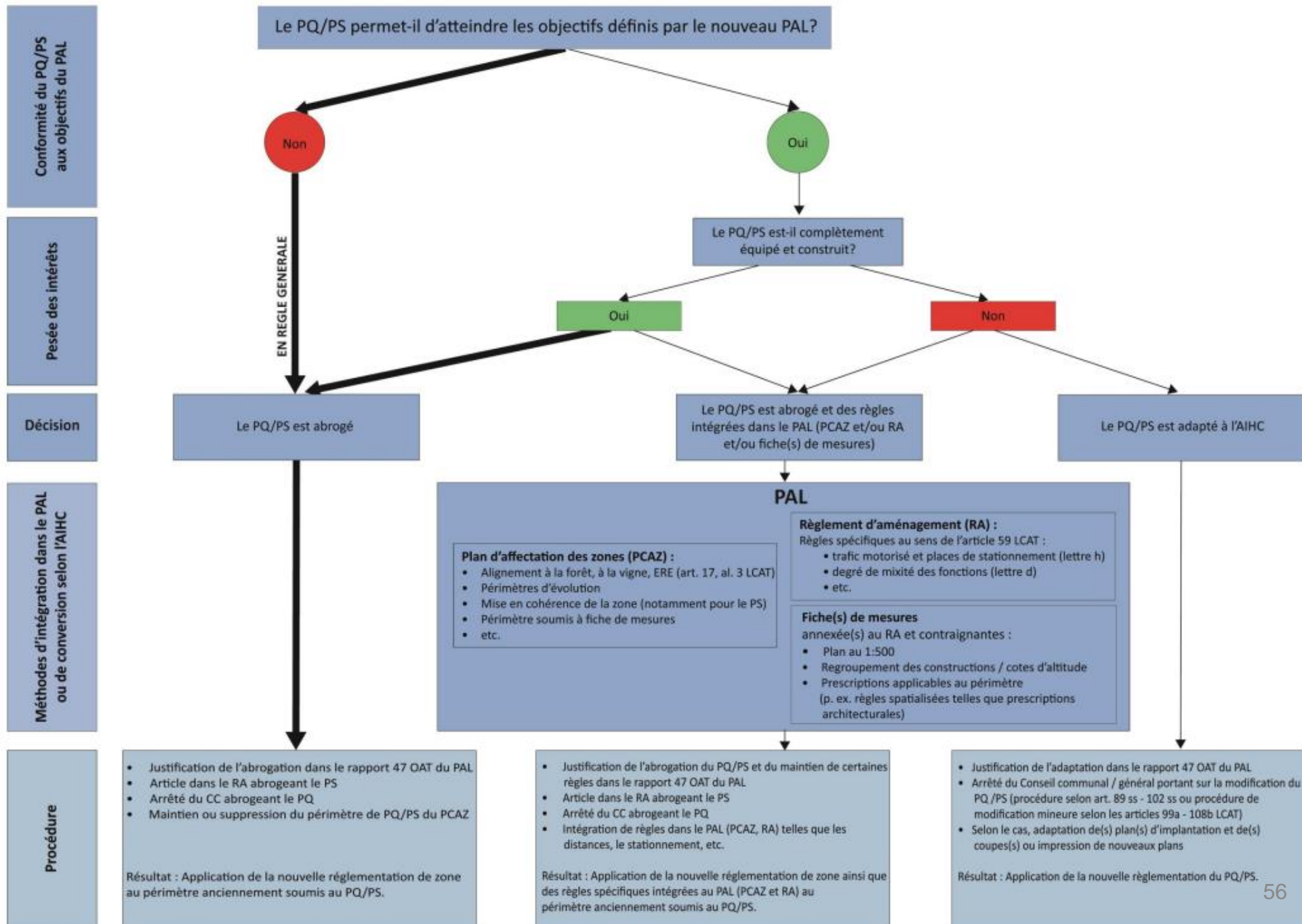
Selon l'alinéa 5 de la disposition transitoire à la modification du 26 mars 2019 de la LCAT, les « plans d'affectation valant sanction préalable ou définitive restent valables et n'ont pas à être adaptés à l'AIHC tant qu'ils sont au bénéfice d'une sanction préalable ou définitive valide. »

# Dispositions finales RCAZ

- Il est conseillé d'indiquer toutes les planifications abrogées:
  - Plan/s et règlement/s d'aménagement
  - Règlement/s des constructions
  - Plan spécial
  - Zone réservée
  - Plan de quartier
  - Plan directeur de quartier, etc.

# Rapport 47 OAT

- Lister les planifications de détails
- Justifier le choix d'abroger, d'intégrer ou de maintenir le PQ/PS.
- Démontrer que les nouvelles règles soient applicables à la majorité du quartier.
- Indiquer comment est traduit le regroupement des constructions.
- Expliquer pourquoi les périmètres d'évolution des constructions sont maintenus ou supprimés.



# Références et liens

- *Guide du PAL-2<sup>ème</sup> partie : outils d'appui, Transcription des plans de quartier et des plans spéciaux en lien avec l'AIHC*
- [https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04\\_Plans\\_affectation\\_generaux/Guide\\_PAL\\_Transcription\\_PQ\\_PS.pdf](https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/04_Plans_affectation_generaux/Guide_PAL_Transcription_PQ_PS.pdf)
- <https://www.val-de-ruz.ch/demarches-administratives/urbanisme/amenagement-du-territoire>
- <https://www.rochefort.ch/vie-quotidienne/urbanisme/revision-du-plan-damenagement-local-pal>

# Questions – réponses

AG : En cas de démolition fortuite, doit-on respecter les nouvelles règles? EDN : Oui, la garantie de la situation acquise, art. 12 a LCAT, ne parle pas de reconstruction.

AG : N'y a-t-il pas la notion de démolition volontaire ou involontaire? Si c'est une destruction involontaire, les volumes et anciennes limites pourraient être repris? VP : Les juristes au SAT vont se renseigner pour répondre à cette question. **Suite à la séance, il est confirmé qu'il n'est pas possible de reconstruire dans les mêmes proportions (à l'identique) en cas de démolition volontaire ou involontaire. Les nouvelles règles sont applicables. Par conséquent, certaines parcelles pourraient devenir inconstructibles.**

AG : La mention d'inconstructibilité indique où il est interdit de construire. EDN : Des parcelles peuvent être inconstructibles parce qu'elles donnent leurs droits à bâtir à d'autres parcelles. Si ces parcelles (avec mention d'inconstructibilité) passent en zone de verdure alors les droits à bâtir ne peuvent plus être transférés sur d'autres parcelles.

AM : Pour le cas des Oeuches par exemple, des échanges de droit à bâtir sont fait entre privés. Par conséquent, il faudra aller regarder précisément ce qui est inscrit au registre foncier. VP: Les conventions privées peuvent aller à l'encontre de la LAT, comme par exemple une restriction de hauteur de bâtiment pour protéger les dégagements/vues. Ce genre de conventions privées peuvent faire l'objet d'expropriation conformément à l'art. 32a LCAT.

PA : Peut-on créer une zone pour cet ancien plan de quartier qui augmente les droits à bâtir ? EDN : Oui c'est également possible de créer une zone avec davantage de droits à bâtir ou adéquate pour que les constructions soient conformes à la zone pour supprimer le regroupement des constructions. PA : Et si on n'a pas de fiche de mesure et juste une augmentation d'IOS ? EDN : La fiche de mesure permet de distribuer les droits à bâtir en cas de regroupement des constructions et de préciser certaines règles du plan de quartier. Toutefois, il est possible d'attribuer un indice permettant aux constructions d'être conforme à leur affectation.

AG : Est-ce que ça vaut la peine d'établir une fiche de mesure si c'est entièrement construit. EDN : Oui si le plan de quartier est difficile à transposer dans une zone et à être traduit à l'AIHC, il peut être nécessaire d'avoir une fiche de mesure qui reprend les éléments du plan de quartier. Parfois il est plus simple de maintenir les règles et de les traduire à l'AIHC plutôt que d'essayer d'abroger le plan de quartier.

AM : Il est également possible d'abroger un plan de quartier qui est complètement construit, car il n'est pas souhaité reprendre les règles fixées dans les années 90 qui sont désuètes aujourd'hui. EDN : Oui, l'abrogation est possible, mais il s'agit de vérifier si les constructions existantes sont concernées par l'article 12a LCAT et de l'indiquer dans le rapport 47 OAT, afin que le propriétaire puisse être informé. Il s'agit d'évaluer si un autre plan de quartier devrait être établi (pour un cas de densification par exemple) ou de vérifier si une zone spécifique ne devrait pas être proposée pour un secteur particulier.

MM : Il est important que les choix communaux soient explicités dans le rapport 47 OAT sur le maintien ou l'abrogation d'un plan de quartier existant. Il est aussi important de démontrer si les nouvelles règles peuvent s'appliquer au quartier ou si les bâtiments seront concernés par l'article 12a LCAT.

# Divers

- La prochaine plateforme aura lieu le jeudi 27 novembre 2025.  
Elle est annulée selon courriel du 7 novembre 2025.

# Listes de présences

		Prénoms	Noms	Abrév.	Représentants
1	Mme	Priscilla	Allenbach	PA	ARCHAM
2	Mme	Emilie	Bally	EB	Commune de Val-de-Travers
3	M.	Martin	Beaudegnies	MB	SAT
4	Mme	Chloé	Beller	CB	Commune de Milvignes
5	Mme	Manon	Boillat	MB	RWB
6	M.	Pierre	Boillod	PB	Objectif :ne
7	M.	Dominique	Bourquin	DB	SAT
8	M.	Roland	Broquet	RB	Espacelibre
9	M.	Philippe	Carrard	PC	Ville de Neuchâtel
10	M.	Julien	Coinchon	JC	Dolci architectes
11	Mme	Nicole	Decker	ND	OCL
12	Mme	Erica	Di Nicola	EDN	SAT
13	M.	Ricardo	Fernandes	RF	Actéon
14	Mme	Catia	Ferreira	CF	SAT
15	Mme	Audrey	Girardet	AG	Urbaplan
16	M.	Stéphane	Jobin	SJ	Commune de Val-de-Ruz
17	M.	Norbert	Jouval	NJ	Urbaplan
18	M.	Noa	Kohli	NK	SAT
19	M.	Alain	Lugon	AL	SFFN
20	M.	Arnaud	Macquat	AM	RWB
21	Mme	Marie	Marquis	MM	SAT
22	M.	Serge	Nasilli	SN	Actéon
23	Mme	Maeva	Neier	MN	Commune de La Grande Béroche
25	Mme	Angélique	Nobs	AN	Ville de La Chaux-de-Fonds
26	M.	Vincent	Percassi	VP	SAT
27	Mme	Raphaëlle	Probst Outzinout	RPO	Ville de Neuchâtel
28	M.	Vladimir	Salina	VS	Team+
29	M.	Yoan	Vuillemez	YV	Ville de La Chaux-de-Fonds
30	Mme	Isabelle	Vuilleumier	IV	Commune de Val-de-Travers