

An aerial photograph of the town of Locle, Switzerland. The town is built on a hillside, with a mix of traditional European architecture featuring red-tiled roofs and modern buildings. A prominent feature is a tall, modern building with a green facade. The town is surrounded by lush green hills and forests. The text "Ville du Locle" is overlaid in the center of the image.

Ville du Locle

Ville du Locle

Révision du Plan d'Aménagement Local (PAL)

Information aux propriétaires dézonés

20 novembre 2023

PRÉSENTATIONS

Intervenants

- Philippe Rouault, Directeur du Dicastère de l'Urbanisme, de la Mobilité, de l'Agglomération et de la Santé (DUMAS)
- Valérie Matile (juriste)
- Youri Jubin (architecte communal)
- Tim Kaufmann (urbaniste-aménagiste communal)



DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction

2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et **orientations** retenues ?
6. Quelles sont les **conséquences** ?
7. Questions ?

INTRODUCTION

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction

2. Qu'est-ce que le PAL ?

3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?

4. Quel est le **processus** ?

5. Quels sont les principaux **changements** et **orientations** retenues ?

6. Quelles sont les **conséquences** ?

7. Questions ?

QU'EST QUE LE PAL ?

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

C'est principalement :

une carte (plan d'affectation des zones) du territoire qui délimite des surfaces en fonction des règles de construction applicables.

et un règlement qui définit les règles d'aménagement et de construction pour chacune des zones.



QU'EST QUE LE PAL ?

Quelle utilité ?

- Les différentes affectations et les différentes règles servent à **structurer l'espace communal de la façon la plus cohérente possible**, en répartissant du mieux possible les zones d'habitation, les zones industrielles, les zones de protection naturelle, ... Cette répartition doit se faire selon une multitude de critères : nuisances sonores, accès aux transports publics, ...
- C'est **le cadre de référence communal pour l'octroi de permis de construire** :
 - ✓ Qu'est ce qu'on peut construire ? A quel endroit ? A quelles conditions ?
 - ✓ Comment protège-t-on le patrimoine architectural ?
 - ✓ Comment protège-t-on les qualités naturelles ?
 - ✓ Quels aménagements extérieurs sont autorisés ?
 - ✓ Comment gère-t-on le stationnement ? Les accès aux parcelles ?

QU'EST QUE LE PAL ?

Pourquoi faut-il un «permis» pour une construction ou une modification de bâtiment ?

La procédure de permis de construire sert à vérifier la conformité des projets aux règles validées par la collectivité publique à tous les niveaux : commune, canton, confédération, en termes de droit de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement, des constructions, etc.

Deux buts principaux :

- Veiller à la **sécurité des constructions** et des alentours (stabilité, incendie, etc.)
 - Préserver l'organisation urbanistique, la qualité de vie et donc préserver la valeur de nos maisons, dans nos quartiers et villages
-
- C'est le **Conseil général** qui valide le **PAL** (carte et règlement)
 - C'est le **Conseil communal** qui délivre les **permis** en application des règles validées par le Conseil général

QU'EST QUE LE PAL ?

Le PAL est une pièce d'un ensemble plus large

Pour tout le **pays** : Lois et ordonnances fédérales

Pour le **canton** : Lois et règlements cantonaux

Pour la **commune** : Règlements communaux

Pour certains **quartiers** : Zones spéciales
Inventaire fédéral des sites construits à protéger
(ISOS)

Pour certains **bâtiments** : Recensement
architectural du Canton de Neuchâtel (RACN)



 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

▲ Protection canton + RACN: 1e cat.
▲ Protection canton + RACN: 2e cat.
▲ Protection canton + RACN: 3e cat.
▲ Protection canton + RACN: -
● RACN: 1e cat.
● RACN: 2e cat.
● RACN: 3e cat.

QU'EST QUE LE PAL ?

Le PAL doit être révisé, mis à jour, régulièrement.

Il doit être révisé généralement tous les 15 ans pour s'adapter à l'évolution du territoire :

- fusion de communes
- démographie
- moyens de transports
- droit supérieur
- ...

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le contexte ? Quelles sont les exigences ?
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et **orientations** retenues ?
6. Quelles sont les **conséquences** ?
7. Questions ?

QUEL EST LE CONTEXTE ? QUELLES SONT LES EXIGENCES ?

En mars 2013, la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été acceptée par une large majorité de la population suisse et par tous les cantons suisses excepté le Valais.

- 62,9 % de la population suisse
- 67,7 % du canton de Neuchâtel
- 72,2 % de la commune du Locle
- 62,6 % de la commune des Brenets

La révision de la LAT, entrée en vigueur au 1er mai 2014, implique un changement radical de la politique en matière d'aménagement du territoire

- Frein au mitage du territoire
- Limitation des réserves de zones à bâtir
- Réduction des zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT, «*Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites*»)

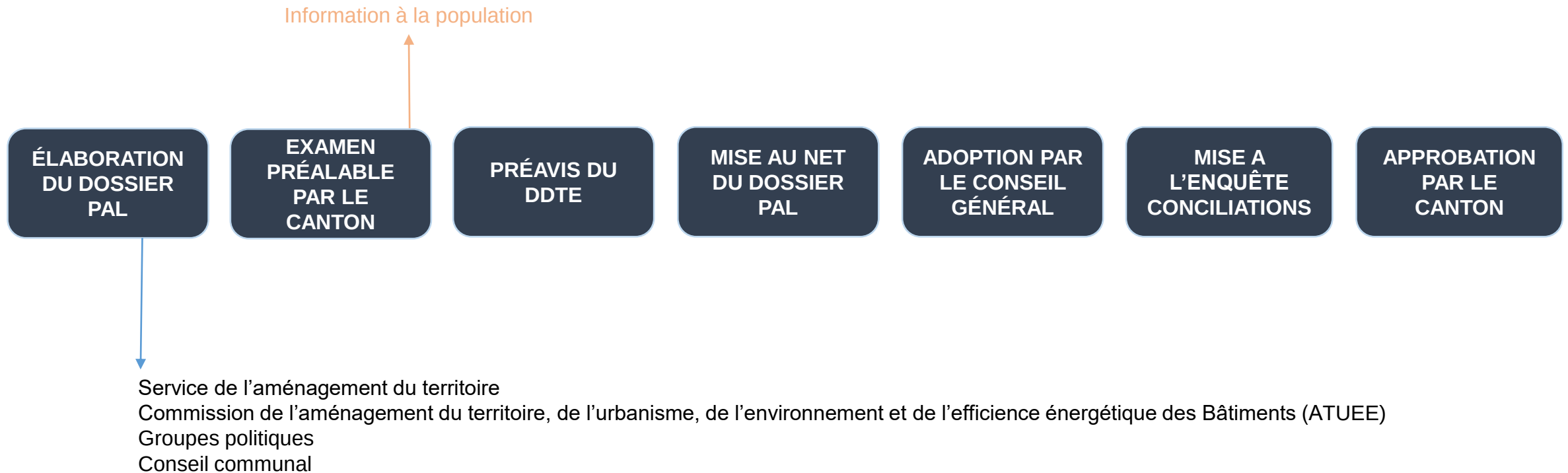
QUEL EST LE CONTEXTE ? QUELLES SONT LES EXIGENCES ?

- Mai 2018 : Validation du plan directeur cantonal et régional
 - Réduction de la zone à bâtir de 18 ha à horizon 2030 puis augmentation de 4,5 ha à horizon 2040
 - Relocalisation de 3 ha à vocation d'habitat des Malespieres aux Monts.
- 29 avril 2019 : Validation des zones réservées par le Conseil général des Brenets
- 19 août 2018 : Validation des zones réservées par le Conseil général du Locle
 - 13,3 ha (Brenets) + 9 ha (Locle) sont rendus provisoirement inconstructibles pour éviter le mitage du territoire en attendant le nouveau PAL.
- Depuis 2018 : Définition de la stratégie communale et du dossier technique pour que le plan d'aménagement soit compatible avec le cadre réglementaire en vigueur.

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. **Quel est le processus ?**
5. Quels sont les principaux **changements** et **orientations** retenues ?
6. Quelles sont les **conséquences** ?
7. Questions ?

QUEL EST LE PROCESSUS ?



DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
5. **Quels sont les principaux changements et orientations retenues ?**
6. Quelles sont les **conséquences** ?
7. Questions ?

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS

Harmoniser et actualiser les affectations et les règles de construction

- Actuellement : 2 règlements de construction ou d'aménagement
- Après la révision : un seul règlement pour toute la commune
- Actualisation de la réglementation
 - Adaptation à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)
 - Réalisation d'appartements avec encadrement pour personnes âgées
 - Aménagement des espaces de détente et de jeux
 - Mobilité et stationnement
 - Perméabilité des sols, plantations, biodiversité, éclairage
 - Expertise externe selon spécificités des projets
 - Etc.

TABLE DES MATIÈRES	
Titre 1. Dispositions générales	4
Chapitre 1. Objet et champ d'application	4
Article 1. Principe	4
Article 2. Champ d'application	4
Chapitre 2. Organisation	4
Article 3. Conseil général	4
Article 4. Conseil communal	5
Article 5. Commission	5
Article 6. Service de l'urbanisme et de l'environnement	5
Article 7. Concours et demande d'avant-projet	5
Titre 2. Plan communal d'affectation des zones	5
Chapitre 3. Dispositions générales	5
Article 8. Plan	5
Article 9. Contenu	5
Article 10. Zones	6
Article 11. Périmètres	6
Article 12. Périmètres d'évolution	6
Chapitre 4. Dispositions relatives aux affectations, mesures d'utilisation de sol et dimensions des constructions	7
Article 13. Affectation en zone d'habitation (ZH)	7
Article 14. Affectation en zone mixte 1 (ZM1)	7
Article 15. Affectation en zone mixte 2 (ZM2)	7
Article 16. Affectation en zone d'activité économique (ZAE)	7
Article 17. Affectation en zone d'utilité publique 1 et 2 (ZUP)	8
Article 18. Affectation en zone de tourisme, sports, détente et loisirs 1 et 2 (ZTSDL)	9
Article 19. Affectation en zone de verdure (ZV)	9
Article 20. Affectation en zone de transports (ZT)	9
Article 21. Affectation en zone agricole (ZA)	9
Article 22. Mesures d'utilisation, dimensions des constructions et types d'habitation	9
Article 23. Ordre des constructions	9
Article 24. Ordre contigu	9
Article 25. Part maximale des activités	9
Article 26. Quartiers durables	9

Article 4. Conseil communal

¹Le Conseil communal exerce les attributions que lui confère la législation cantonale en matière d'aménagement du territoire, de constructions, de police des constructions, de sauvegarde du patrimoine culturel et de protection de la nature.

²Il prend toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'aspect des constructions et installations et il peut refuser des constructions et installations qui ne répondent pas à la clause d'esthétique cantonale.

Article 5. Commission

¹La commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'environnement et de l'efficacité énergétique des bâtiments est consultée sur les objets soumis par le Conseil communal ou le service. Elle est régie par son règlement.

²La commission intercommunale d'aménagement du territoire est consultée sur les objets de la compétence du Conseil général.

³La commission d'expert pour la mise en valeur du patrimoine urbain horloger préavise les dossiers pouvant avoir un impact sur le tissu urbain existant ou sur le paysage.

⁴Le conseil communal prend l'avis des commissions consultatives.

Article 6. Service de l'urbanisme et de l'environnement

¹Dans un esprit de dialogue et de concertation, le service de l'urbanisme et de l'environnement (SUE) est consulté dès le début de l'élaboration d'un projet qui concerne le domaine bâti ou non bâti. Il exerce la surveillance des constructions et veille à l'application de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

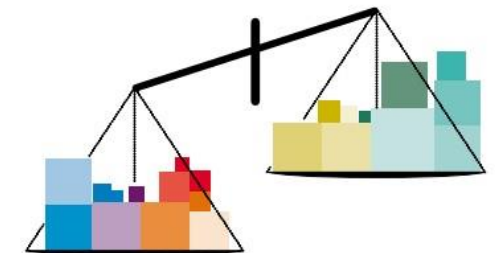
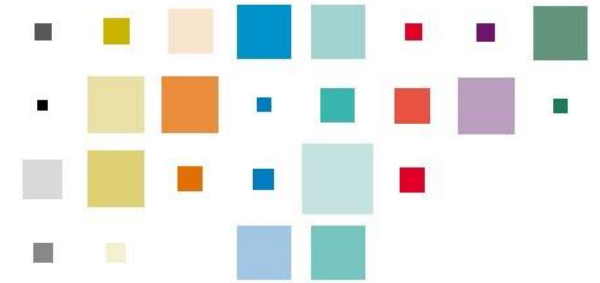
²Toutes les demandes de sanction de plans doivent lui être adressées.

³Le service peut, avec l'accord du Conseil communal, mandater et consulter un architecte-conseil pour l'appuyer dans ses tâches.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS RETENUES ?

Réduire la zone à bâtir surdimensionnée

- Exigence cantonale : Réduction de 44,1 ha des zones d'habitation et des zones mixtes
 - Équivalent de 62 terrains de foot (0,7 ha par terrain, soit 12,6 terrains pour la commune du Locle)
 - À mettre en perspective avec les 245 ha de zones d'habitation et zones mixtes construites
 - À mettre en perspective avec les 65 ha de zones d'habitation et zones mixtes non construites (réserves)
- 1ère étape : analyse multicritère (théorique)
 - Urbanisation
 - Mobilité
 - Nature
 - Environnement



Identifier, apprécier et mettre en balance les intérêts. Source: Espace Suisse

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS RETENUES ?

Réduire la zone à bâtir surdimensionnée

Urbanisation

ISOS
Parcelle résiduelle
Limite périmètre ZHMC
Equipement
Hors pôles PDC
Propriété communale

Mobilité

Qualité de desserte TP

Nature

Distance à la forêt
Mesures paysagères

Environnement

Danger naturel

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS RETENUES ?

Réduire la zone à bâtir surdimensionnée

Pondération 0-5%

Parcelle résiduelle
Danger naturel
Propriété communale

Pondération 6-10%

Distance à la forêt
Qualité de desserte TP
Hors pôles PDC
Equipement

Pondération 11-15%

Limite périmètre ZHMC
Mesures paysagères

Pondération 16-20%

ISOS

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS RETENUES ?

Réduire la zone à bâtir surdimensionnée

Redimensionnement de la zone d'habitation, mixte, et centrale
[ZHMC]

Réduction
Pesée des intérêts - par parcelle

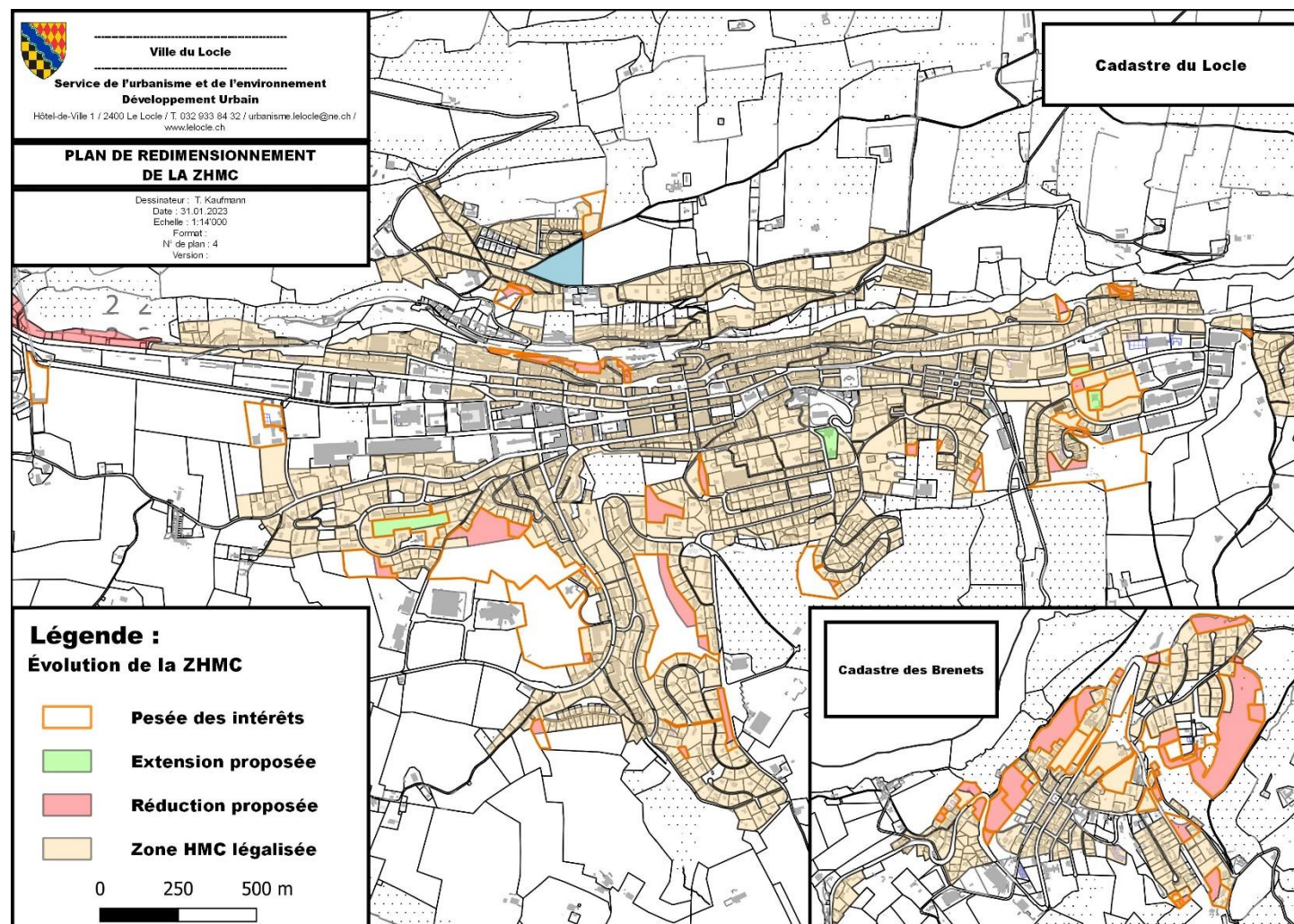
Cadastre des Brenets

n° cadastral	Lieu-dit	Distance à la forêt	Parcelle résiduelle	Limite périmètre ZHMC	Qualité de desserte TP	Danger naturel	Mesures paysagères	Equipement	ISOS	Hors pôles PDC	Propriété communale	note brut	note pondérée	remarques
1737	Champ du Noud	2	3	1	1	3	3	1	1	1	1	1.7	1.575	
1628	Champ du Noud	2	3	1	1	3	3	1	1	1	3	1.9	1.675	Maintien vision des socles Villa Droz
1630	Bourg-Dessous	2	3	1	1	3	3	2	1	1	3	2	1.750	
1633	Le Moulinet - Clos Ferré	3	3	1	1	3	3	2	1	1	1	1.9	1.750	vision des murs de soutènement du Bourg
1820	Bourg-Dessous	3	3	1	1	3	3	2	1	1	1	1.9	1.750	
1011	La Crête	1	3	1	1.5	3	3	3	1	1	3	2.05	1.775	
1346	Grands Prés	1	1	1	1.5	3	3	2	2	1	3	1.85	1.780	
1590	Grands Prés	1	1	1	1.5	3	3	2	2	1	3	1.85	1.780	
1591	Grands Prés	1	1	1	1.5	3	3	2	2	1	3	1.85	1.780	
1821	Le Moulinet	3	3	1	1	3	3	2	1	1	3	2.1	1.850	vision des murs de soutènement du Bourg
1026	L'Adeu	1	3	1	1.5	3	3	3	2	1	3	2.15	1.955	
1025	L'Adeu	1	3	1	1.5	3	3	3	2	1	1	1.95	1.855	appartient au SPCH
903	Bourg-Dessous	3	3	1	1.5	3	3	2	1	1	3	2.15	1.900	
1140	Bourg-Dessous	3	3	1	1.5	3	3	2	1	1	3	2.15	1.900	
1166	Champs Ethévenots	1	3	1	1	3	3	1	3	1	3	2	1.935	
1243	Champs Ethévenots	1	3	1	1	3	3	1	3	1	3	2	1.935	
1293	Grand Cernil	1	3	1	1	3	3	1	3	1	3	2	1.935	
1396	Champs Ethévenots	2	3	1	1	3	3	1	3	1	1	1.9	1.935	
1754	Grand Cernil	1	1	1	1.5	3	3	3	3	1	1	1.85	1.935	
1388	Le Châtelard	3	3	1	1	3	3	1	2	1	3	2.1	1.955	
1751	Champs Ethévenots	3	3	1	1	3	3	1	3	1	1	2	2.035	
1323	Champ du Noud	3	1	3	1.5	3	3	3	1	1	1	2.05	2.075	mettre en ZUP, maintien du parking public
1826	Champs Ethévenots	1	3	1	1	3	3	3	3	1	3	2.2	2.085	
996	Clos Ferré	3	3	1	1	3	3	3	2	1	3	2.3	2.105	
1823	Le Moulinet	3	3	3	1	3	3	2	1	1	3	2.3	2.150	vision des socles de la villa Quartier
1828	La Crête	2	3	3	1.5	3	3	3	1	1	3	2.35	2.175	
1224	Champ du Noud	3	3	3	1.5	3	3	3	1	1	3	2.45	2.275	
1308	Champ Convert	3	3	3	1.5	3	3	3	1	1	3	2.45	2.275	
1635	Champ du Noud	3	3	3	1.5	3	3	3	1	1	3	2.45	2.275	
1752	Grand Cernil	2	1	3	1	3	3	3	3	1	1	2.1	2.285	
1027	L'Adeu	2	3	3	1.5	3	3	3	2	1	3	2.45	2.355	
1750	Grand Cernil	2	3	3	1	3	3	3	3	1	1	2.3	2.385	
1016	Le Châtelard	3	3	3	1.5	3	3	3	2	1	3	2.55	2.455	
1746	Grand Cernil	3	3	3	1.5	3	3	3	3	1	1	2.45	2.535	

Pondérations admises	10%	5%	15%	10%	5%	14%	8%	18%	10%	5%
----------------------	-----	----	-----	-----	----	-----	----	-----	-----	----



QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS RETENUES ?



Conclusion

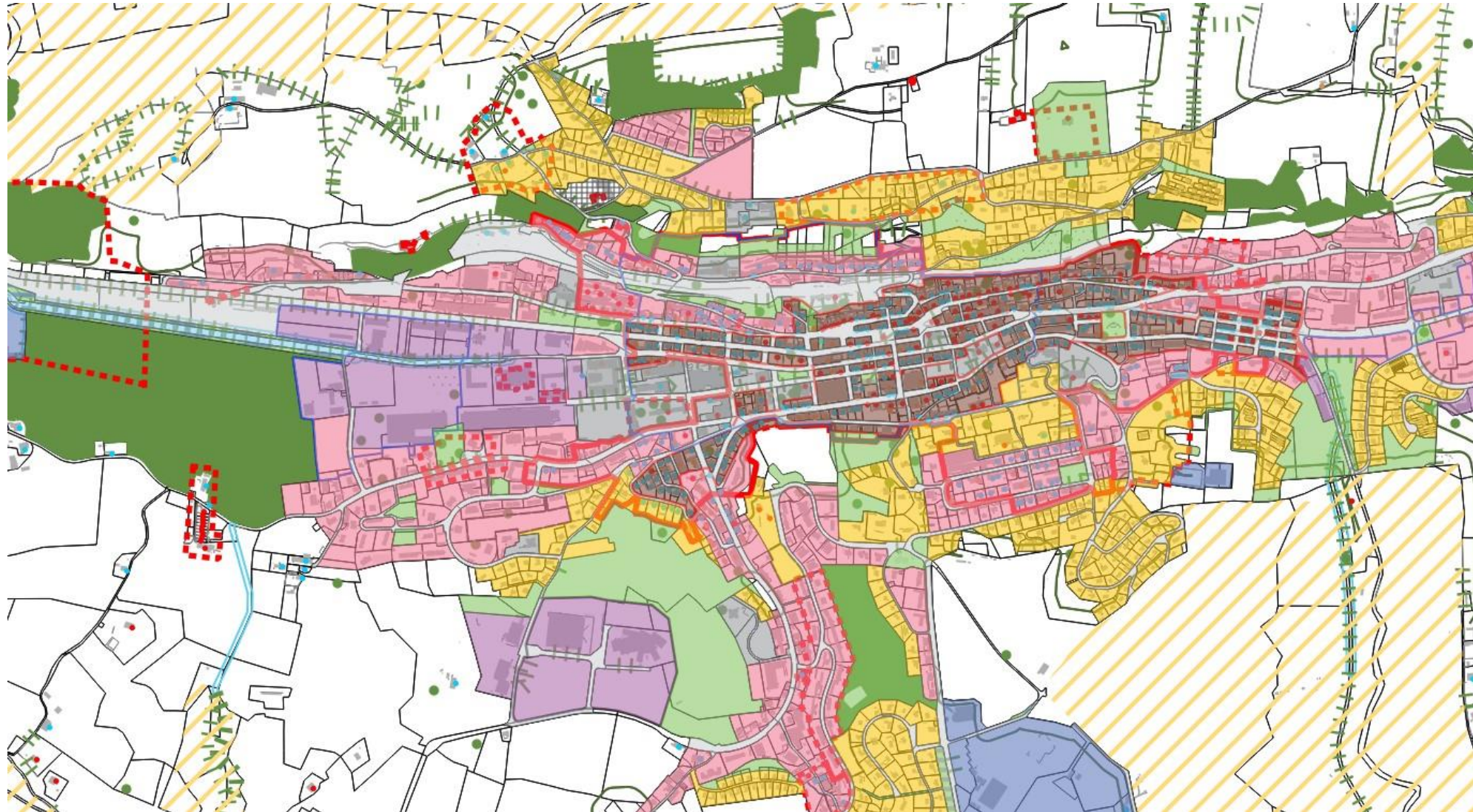
- Réduction de 18 ha des zones d'habitations et des zones mixtes

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS RETENUES ?

Harmoniser et actualiser les affectations et les règles de construction

Clarification des usages du sol et (re)définition de secteurs cohérents au niveau de l'affectation

- Zone mixte 2
- Zone mixte 1
- Zone d'habitation
- Zone d'activités économiques
- Zone d'utilité publique 1 et 2
- Zone de tourisme, sports, détente et loisirs 1 et 2
- Zone de verdure
- Zone de transports
- Autre zone à bâtir
- Zone agricole
- Zone de maintien de l'habitat rural

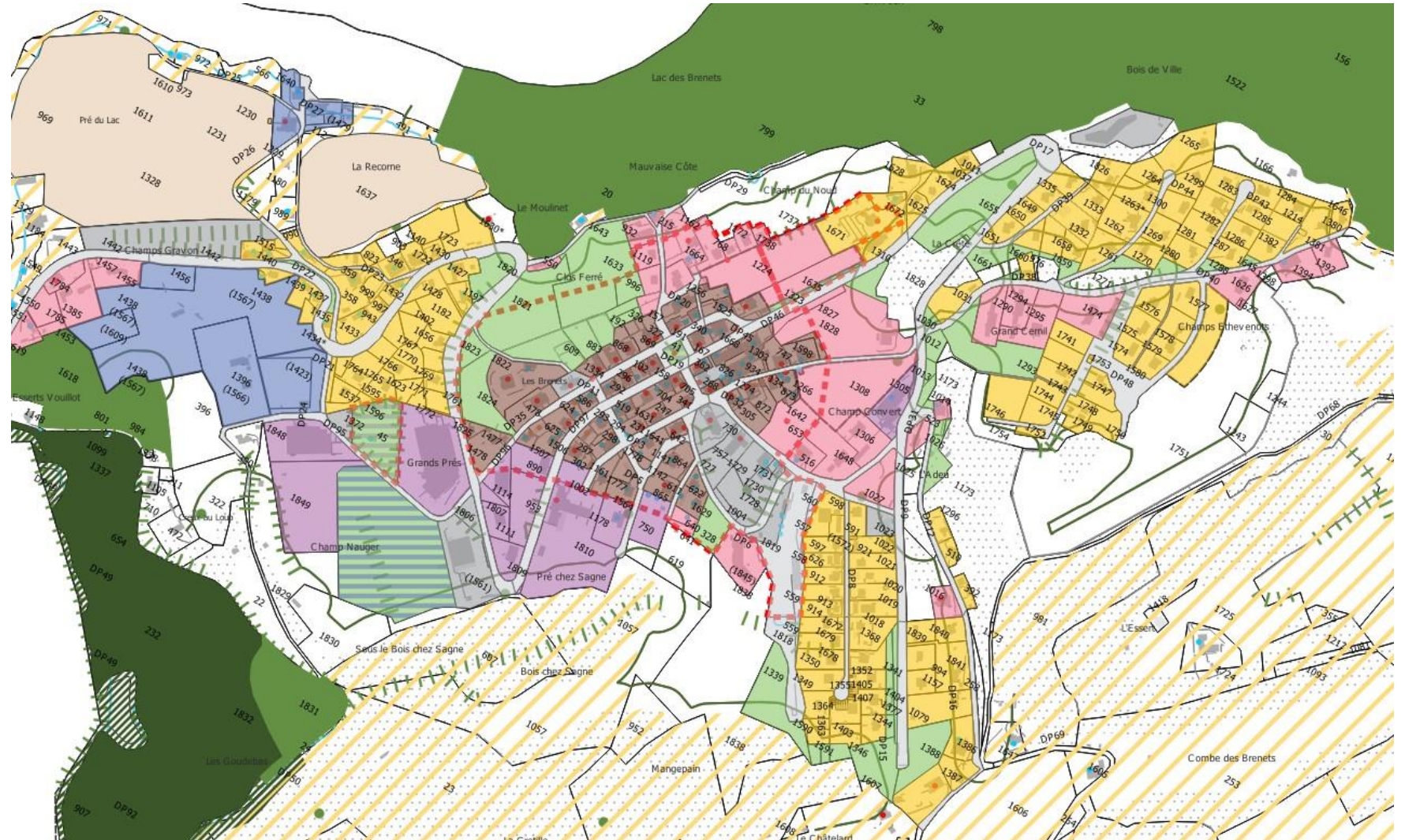


QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ET ORIENTATIONS RETENUES ?

Harmoniser et actualiser les affectations et les règles de construction

Clarification des usages du sol et (re)définition de secteurs cohérents au niveau de l'affectation

- Zone mixte 2
- Zone mixte 1
- Zone d'habitation
- Zone de constructions basses
- Zone d'activités économiques
- Zone d'utilité publique 1 et 2
- Zone de tourisme, sports, détente et loisirs 1 et 2
- Zone de verdure
- Zone de transports
- Zone agricole



DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et **orientations** retenues ?
- 6. Quelles sont les conséquences ?**
7. Prochaines étapes
8. Questions ?

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES ?

Avantages et inconvénients pour les propriétaires fonciers à la suite de la révision du PAL

- Bases légales : art. 5 LAT et art. 33 et ss LCAT
 - Les **avantages et les inconvénients** résultants de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une **compensation s'ils sont majeurs**
- Avantage majeur (art. 34 LCAT)
 - Affectation à la zone à bâtir
 - Passage de la zone d'utilisation différée à une zone à bâtir
 - Changement d'affectation d'une zone à bâtir à un autre type de zone à bâtir de plus grande valeur
 - Augmentation conséquente des droits à bâtir (>50%) sans changement d'affectation
- Montant de la contribution : 30% de la plus-value (pour autant qu'elle soit supérieure à 10'000 CHF)
 - Décision de la contribution fixée lors de l'entrée en vigueur du PAL
 - Perception de la contribution exigée en cas d'aliénation (transmission) ou de construction du terrain

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES ?

Avantages et inconvénients pour les propriétaires fonciers à la suite de la révision du PAL

- Inconvénient majeur (art. 38 LCAT)
 - Restriction de droit privé qui équivaut à une expropriation matérielle
 - Déclassement en zone agricole ou en une autre zone non constructible si le bien-fonds était classé en zone à bâtir depuis plus de 15 ans
 - Classement en zone d'utilisation différée d'une durée supplémentaire à 15 ans
 - Déclassement particulier selon la jurisprudence du Tribunal fédéral («non-classement»)
 - Si le précédent PAL était antérieur au 1^{er} janvier 1980 (entrée en vigueur de la LAT)
 - Si le précédent PAL (bien que postérieur au 1^{er} janvier 1980) ne répond pas aux exigences de la LAT au niveau de la distinction entre territoire constructible et non constructible ou qu'il est surdimensionné
 - Ces déclassements particuliers ne constituent pas un inconvénient majeur pouvant donner lieu à une indemnisation
- La reconnaissance d'un inconvénient majeur sera du ressort de la commission d'estimation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Elle statuera sur les éventuels dédommagements possibles

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES ?

Procédure liés à une potentielle indemnité

1. **Entrée en vigueur** de la mesure d'aménagement (PAL)
2. Demande d'indemnité à l'autorité qui a pris la mesure (la commune)
3. A défaut d'entente ou en cas de refus, **demande** à la commission d'estimation (CEME).
 1. Prescription de 5 ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement.
 2. Pas nécessaire d'avoir fait opposition à la mesure d'aménagement.
4. Appel en cause du canton devant la CEME si la commune est défenderesse.
5. Conciliation, **décision CEME** sur le principe / calcul de l'indemnité, paiement.
6. A certaine conditions : transfert du bien-fonds = expropriation formelle.
7. Renonciation à la mesure possible dans les 60 jours dès la décision de la CEME.

DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Qu'est-ce que le PAL ?
3. Quel est le **contexte** ? Quelles sont les **exigences** ?
4. Quel est le **processus** ?
5. Quels sont les principaux **changements** et **orientations** retenues ?
6. Quelles sont les **conséquences** ?
7. **Questions ?**

QUESTIONS ?

Permanences publiques et exposition des plans :

- Mardi 12 et 19 décembre 12h00 à 14h00 – 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville
- Mercredi 13 et 20 décembre 14h00 à 16h00 – 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville
- Jeudi 14 et 21 décembre 16h00 à 18h00 – 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville

**MERCI
DE VOTRE ATTENTION**

LELOCLE.CH