



COMMUNE DE ROCHEFORT

Rapport du Conseil communal au Conseil général

relatif à la création d'une zone réservée

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

En date du 3 mars 2013, le peuple suisse acceptait la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), par environ deux tiers des votants. La population de Rochefort en faisait alors de même dans une proportion similaire.

Dans le cadre de la mise en oeuvre de la nouvelle LAT, le Canton, via son Plan directeur cantonal (PDC) et les communes par l'entremise des Plans directeurs régionaux (PDR) puis de la révision de leurs Plans d'aménagement locaux (PAL) sont mis à contribution, en particulier dans le cadre du redimensionnement de leurs zones à bâtir.

Pour la commune de Rochefort, il est utile de rappeler que celle-ci doit revoir à la baisse sa zone à bâtir à raison de **6 hectares**.

Parmi les différents paliers du projet – qui aboutiront en définitive à la révision du Plan d'aménagement local (PAL) –, il est à présent temps de finaliser l'étape essentielle que constitue la création d'une zone réservée.

Le présent rapport vous soumet le résultat des travaux entrepris par le Conseil communal en collaboration avec le Bureau Urbaplan SA.

Ceux-ci ont été menés avec le souci constant d'objectivité à l'égard des critères définis avant même l'engagement des réflexions, ainsi de veiller à garantir une totale égalité de traitement à l'égard des administrés et/ou propriétaires fonciers concernés.

Le Conseil communal relèvera encore qu'il est impératif de distinguer l'étape de la zone réservée, qui identifie et « bloque » pour un certain temps des terrains qui demeurent constructibles, à la procédure de déclassement qui interviendra dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local, soit au terme de la procédure.

S'il a bien conscience du souci légitime des propriétaires impactés par la zone réservée, l'exécutif insiste sur le fait que le temps du débat inhérent à l'épineuse question du déclassement, avec tout ce que cela implique, n'est pas (encore) venu.

2. La zone réservée

Très concrètement, la zone réservée constitue un instrument légal visant à rendre moins onéreuse la mise en œuvre de la LAT.

Elle se base notamment sur l'article 702 du Code civil suisse qui permet aux collectivités, sur la base d'un intérêt public, d'apporter des restrictions à la propriété foncière.

Le projet dont il est question porte sur une surface totale de **9 hectares**. Un rapide calcul vous fera constater une réserve de 3 hectares par rapport au redimensionnement prévu.

A noter également que les trois hectares affectés aux zones de constructions basses et d'ores et déjà réservés par le Canton figurent dans la zone réservée.

Enfin, le Conseil communal mettra encore en évidence que Rochefort a intégré la totalité des terrains constructibles donnés il y a quelques temps par M. Pierre Guignard, à savoir environ 0,8 hectare.

Vous trouverez dans les annexes (plans et rapport) tous les éléments constituant ce projet de zone réservée, en particulier les critères qui ont conduit à son élaboration.

Si la zone réservée devait être adoptée par votre Autorité, l'arrêté de cette dernière subira l'épreuve référendaire. Après quoi, elle sera mise à l'enquête publique dans le but de permettre à chaque propriétaire de se prononcer sur ce projet et de faire valoir ses droits.

Enfin, relevons que la zone réservée déploie ses effets à compter de l'adoption par le Conseil général de l'arrêté créant la zone réservée (article 92, alinéa 2, LCAT).

3. Conclusion

La zone réservée constitue une étape de la mise en œuvre de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), en définitive de la volonté populaire exprimée en mars 2013.

Conscient de la complexité de ce dossier – par ailleurs sensible puisque touchant directement les droits réels des propriétaires –, le Conseil communal est persuadé de vous soumettre un projet cohérent, établi avec objectivité et dans une totale transparence.

Au vu de ce qui précède, l'exécutif vous recommande de bien vouloir adopter la création de cette zone réservée en acceptant l'arrêté qui vous est soumis.

Dans l'intervalle, en demeurant à votre entière disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'assurance de notre considération distinguée.

Rochefort, le 21 février 2019

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le secrétaire,

Le président,

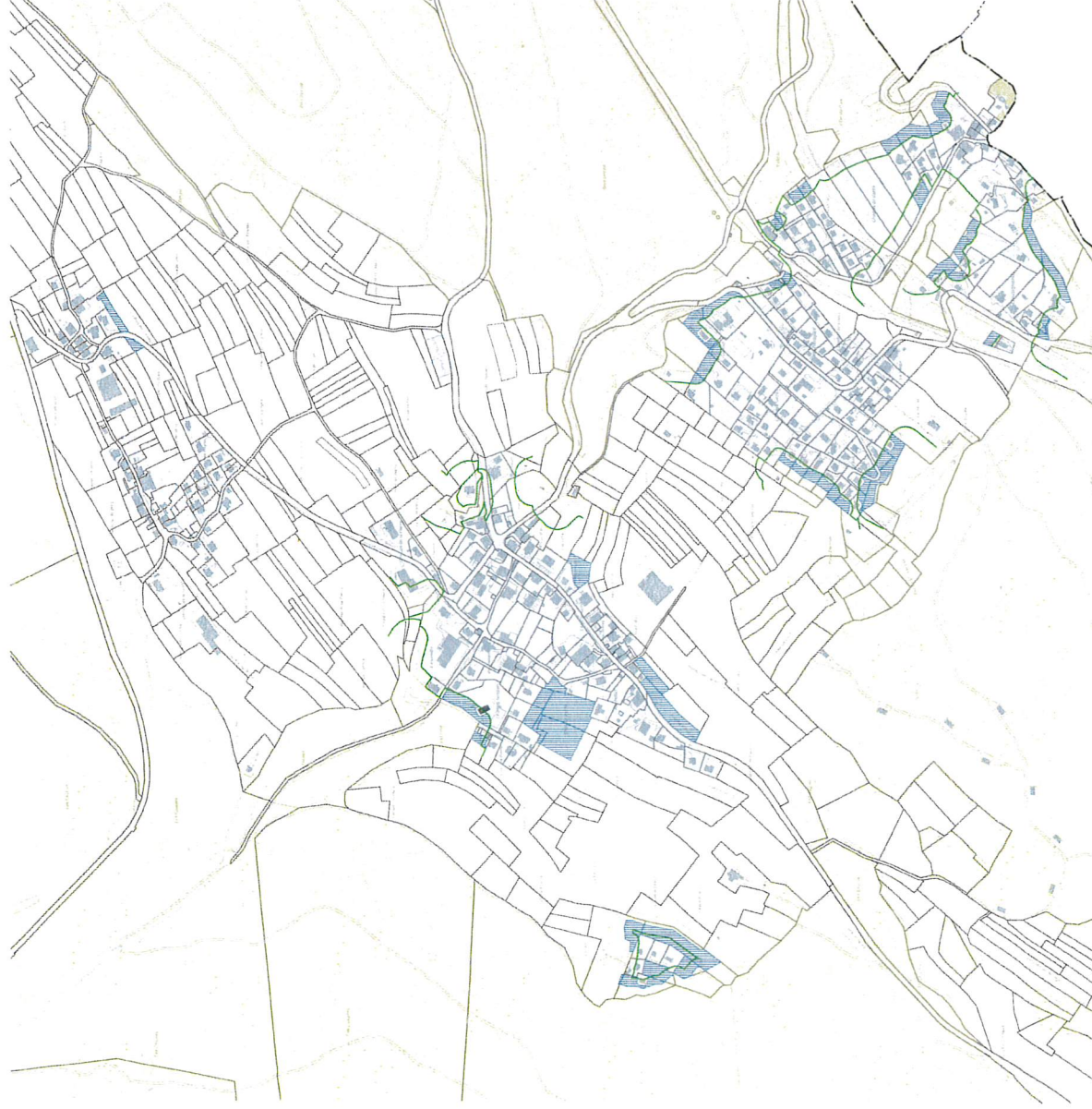
D. Humbert-Droz

A. Lazeyras

Annexes : 6 plans (zone réservée).
 1 rapport inhérent à la zone réservée.
 1 arrêté.

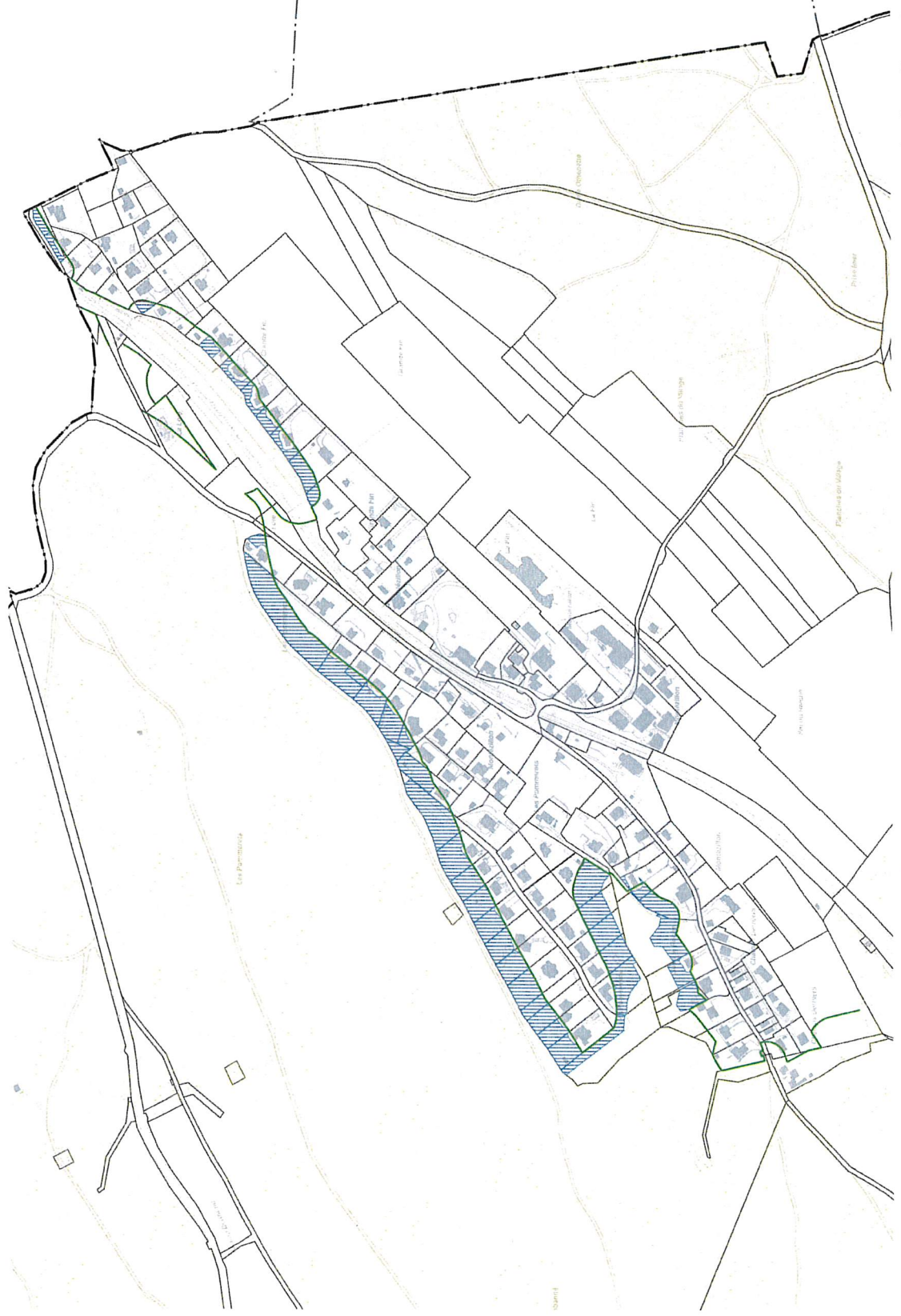
IV. La zone réservée

Plan de la zone réservée - secteurs Rochefort - Chambrelieu - Les Grattes - La Prise

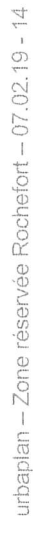


IV. La zone réservée

Plan de la zone réservée - secteur Montézillon



Plan de la zone réservée - secteur Brot-Dessous



V. La zone de constructions basses

- Une partie de l'effort de réduction de la zone à bâtir a déjà eu lieu
- La zone de constructions basses telle que mise à l'enquête publique fin 2018 par le canton



RECHERCHE ET CONTENU DE NEUCHÂTEL

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Opérateur

Cher d'établissement

Argenti T

21.11.2017

Dimension

29 75 cm x 63 cm

502 000

1

Contenu contraignant¹

 Diminution de la zone de constructions basses - Extension de la zone de crêpes et de forêts

Contenu informatif¹

 Zone de constructions basses

 Zone de crêpes et de forêts

¹ Type de contenu

- Contenu contraignant => Décret par le plan d'affectation cantonal et approuvé aux fins dans le cadre du PAC

- Contenu informatif => Décret par une autre procédure et opposable aux fins dans le cadre de la procédure en question

Auteur du plan

Service de l'aménagement du territoire

Le chef de service

Neuchâtel, le

Mise à l'enquête publique

du

Le conseiller d'Etat chef du Département

du développement territorial et de l'environnement

Neuchâtel, le

Signature

Le conseiller d'Etat chef du Département

du développement territorial et de l'environnement

Neuchâtel, le

Sanction

par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat

Le/La Présidente

Neuchâtel, le

Le/La chancelière

Neuchâtel, le

Neuchâtel, le

Le/La chancelière

Neuchâtel, le

Le/La chancelière

Neuchâtel, le

Le/La chancelière

Neuchâtel, le

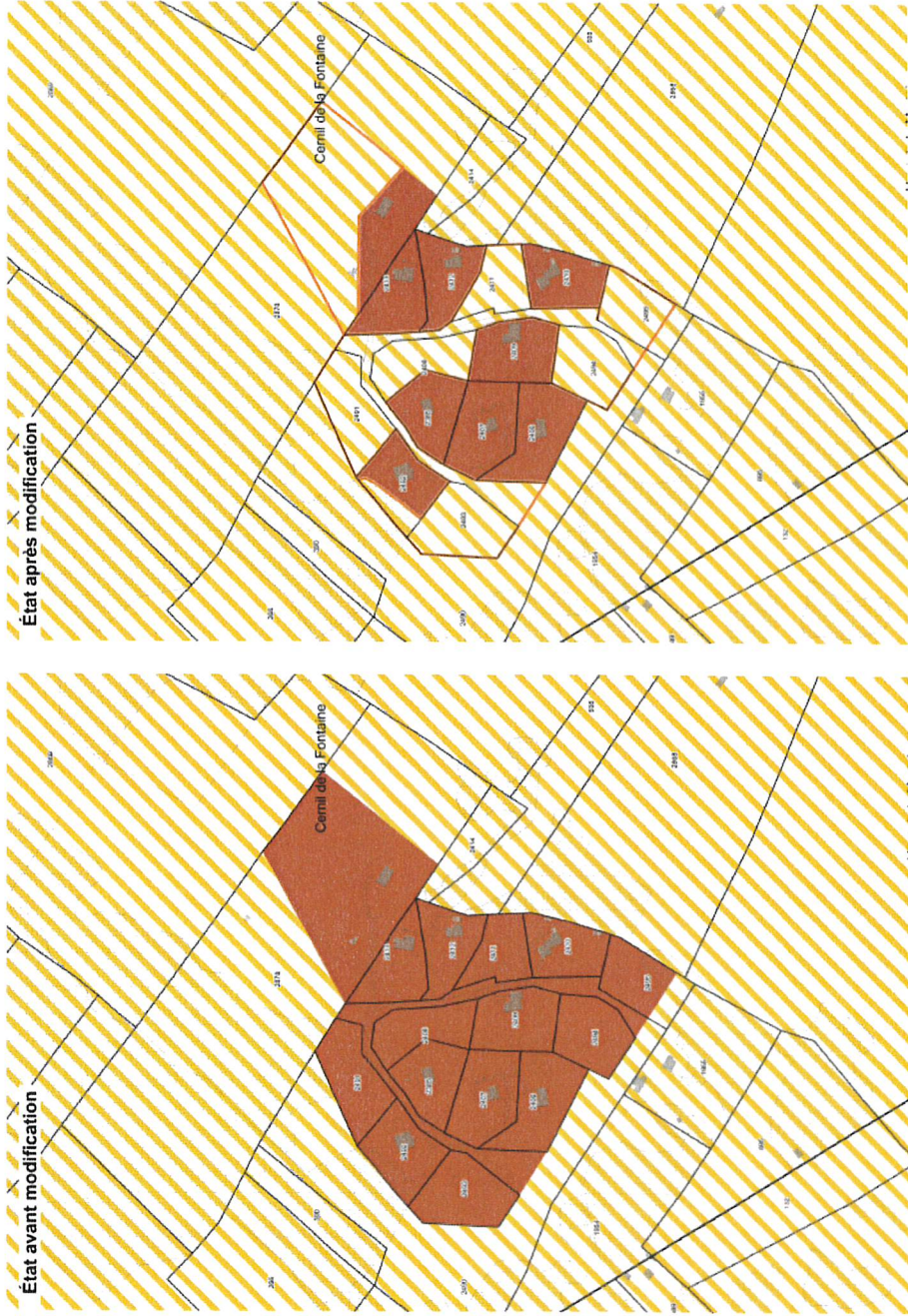
Le/La chancelière

Neuchâtel, le

Le/La chancelière

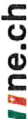
Neuchâtel, le

Le/La chancelière



V. La zone de constructions basses

- Une partie de l'effort de réduction de la zone à bâtir a déjà eu lieu
- La zone de constructions basses telle que mise à l'enquête publique fin 2018 par le canton



REGULATIONS D'URBANISME DU CANTON DE NEUCHÂTEL

MAIRIE DE LA COMMUNE DE ROCHFORT

Opérateur

Argalians T

Date d'adoption

21.11.2017

Dimensions

29 75 cm x 60 cm

Echelle

1/2500

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

4

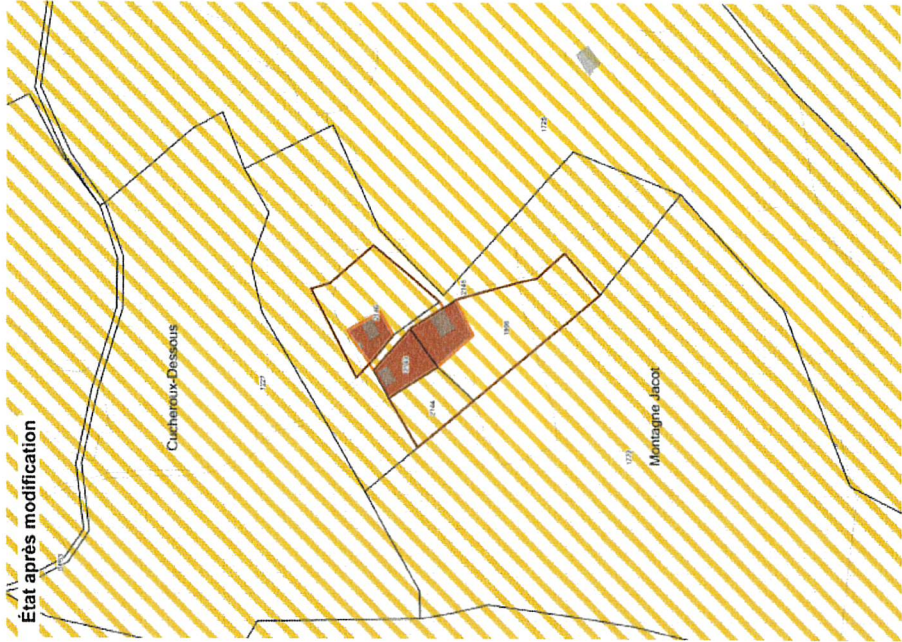
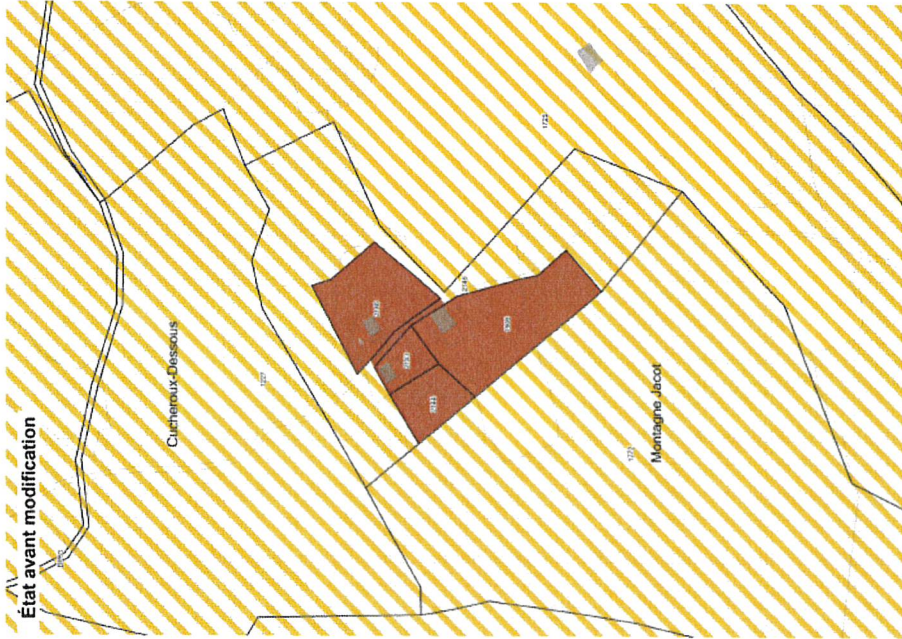
V. La zone de constructions basses

- Une partie de l'effort de réduction de la zone à bâtir a déjà eu lieu
- La zone de constructions basses telle que mise à l'enquête publique fin 2018 par le canton

Décret concernant la protection des sites naturels du canton du 14 février 1966 Modification de la zone de constructions basses Commune de Rochefort La Montagne Jacot			
Opérateur Alpiques 1	Date d'adoption 21.11.2017	Dimensions 29 75 cm x 63 cm	Echelle 1/2000

Légende	
 Contenu contraignant ¹	Diminution de la zone de constructions basses - Extension de la zone de crêpes et de forêts
 Contenu informatif ¹	Zone de constructions basses
¹ Type de contenu :	
- Contenu contraignant : Décret (par le canton) d'application des dispositions du P.N.C.	
- Contenu informatif : Décret (par le canton) d'application des dispositions du P.N.C. en matière de protection de l'environnement	

Auteur du plan Service de l'aménagement du territoire Le chef de service	Signature Le conseiller d'Etat chef du Département du développement territorial et de l'environnement
Neuchâtel, le	Neuchâtel, le
Mise à l'enquête publique ou AU	Adoption par arrêté de ce jour
Le conseiller d'Etat chef du Département du développement territorial et de l'environnement	Au nom du Conseil d'Etat Le/La Présidente/La chancelière
Neuchâtel, le	Neuchâtel, le
Sanction par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La Présidente	Neuchâtel, le Le/La chancelière





Création d'une zone réservée

Rapport 470AT



Source © CHofmann

**AMÉNAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

urbaplan

Norbert Jouval, Audrey Girardet

rue du Seyon 10

cp3211 – 2001 neuchâtel

tél. +41 32 729 89 89

www.urbaplan.ch

certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. INTRODUCTION	5
2. BASE LEGALE ET CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES	6
2.1 Base légale	6
2.2 Conformité aux planifications supérieures	8
2.3 Procédure	8
2.4 Calendrier	9
3. JUSTIFICATION	10
3.1 Critères	10
3.2 Biens-fonds inclus dans la zone réservée	14
3.3 Surfaces d'assolement	15
4. ZONE DE CONSTRUCTION BASSE	16
5. CONCLUSION	17
6. ANNEXES	19

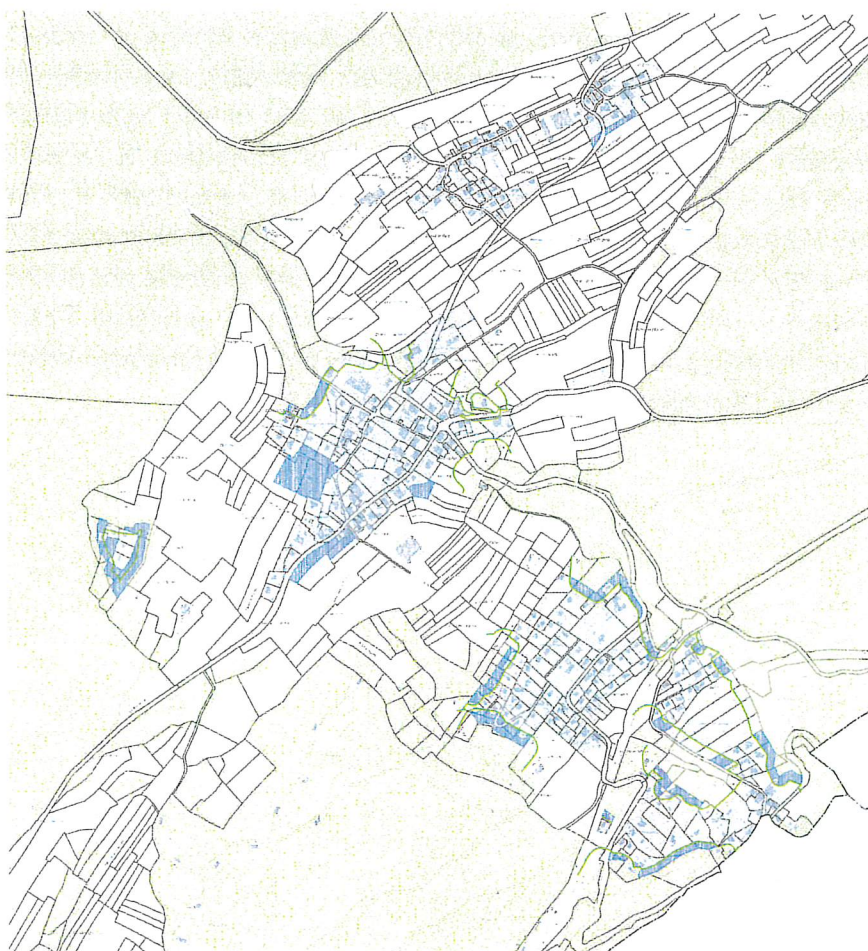
1. Introduction

Le présent document constitue le rapport d'aménagement accompagnant la création d'une zone réservée sur le territoire communal de Rochefort. L'établissement de cette zone s'impose dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir du canton. La Commune de Rochefort doit en effet réduire ses zones d'habitation, mixtes et centrales de 6 ha, conformément à ce qui a été arrêté dans le Plan directeur régional du Val-de-Ruz de 2016 adopté par le Conseil d'État le 2 mai 2018. 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. Des analyses complémentaires sont encore nécessaires pour un certain nombre de terrains dont la Commune souhaite évaluer dans quelle mesure ils peuvent être conservés ou non dans la zone à bâtir.

Fig. 1 : Extrait du plan de la zone réservée (Rochefort/Chambrelieu)



2. Base légale et conformité aux planifications supérieures

2.1 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 ». La loi fixe sa durée à cinq ans, renouvelable une fois, après accord du Conseil d'État.

Selon la jurisprudence, la zone réservée doit respecter les conditions de la base légale, de l'intérêt public et de la proportionnalité.

Dans le cas de la zone réservée de Rochefort, la base légale est respectée en tout point selon les principes définis ci-avant. L'intérêt public est lié à la nécessité de redimensionner la zone à bâtir au niveau cantonal et en particulier au Val-de-Ruz où le plan directeur régional (PDR) a identifié que Rochefort devait réduire sa zone à bâtir de 6 ha. La zone réservée permet à la Commune de se laisser le temps de concrétiser ce redimensionnement ainsi qu'assurer une densification de qualité selon les principes de la LAT, dans la révision de son plan d'aménagement local (PAL). La zone réservée proposée représente environ 9.1 ha. En considérant les 2.99 ha sortis de la zone de constructions basses (zone cantonale) selon les plans actuellement à l'enquête publique, un peu plus de 3 ha restent encore à être sortis de la zone à bâtir. La zone réservée communale de 9.1 ha, bien que supérieure au besoin de réduction de la zone à bâtir, reste proportionnée. Elle laisse une marge de manœuvre nécessaire pour assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir. En outre, le potentiel à bâtir restant est d'environ 9.4 ha selon la statistique des zones à bâtir non construites établie par le Service d'aménagement du territoire (novembre 2017).

Fig. 2 : Localisation des terrains en zones à bâtir non construites et non concernés par la zone réservée (9.4 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" puisque la zone réservée vise à mettre en place les conditions nécessaires au redimensionnement de la zone à bâtir.

Plan directeur régional du Val-de-Ruz (PDR VDR)

Le PDR du Val de Ruz de 2016 a été validé par arrêté du Conseil d'État du 2 mai 2018. La zone réservée constitue un outil nécessaire à la concrétisation du PDR dans les plans d'aménagements communaux.

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 LCAT¹, dès l'adoption par le Conseil général de l'arrêté créant la zone réservée.

Conformément à l'art. 4 LAT, une information publique est organisée par l'autorité communale pour informer la population sur les objectifs visés et le déroulement de la procédure. Elle a lieu avant la signature du chef du DDTE. Le PV est joint en annexe.

¹ 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. »

2.4 Calendrier

Le calendrier indiqué ci-après est prévisionnel. Il se base sur un déroulement optimisé des travaux et ne tient pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées contre le dossier durant la mise à l'enquête publique.

Échéances	Délais
Dépôt à la Commune	17 décembre 2018
Signature du Conseil Communal	17 décembre
Dépôt du dossier au SAT pour examen préalable	18 décembre
Retour du préavis du SAT	21 janvier 2019
Adaptation du dossier selon les remarques du SAT	22 janvier au 1 ^{er} février
Validation des adaptations par le SAT	4 au 8 février
Information publique	7 février
Finalisation et impression du dossier complet	11/12 février
Signature du Conseil communal et envoi au SAT	13 au 15 février
Signature du chef du DDTE	15 au 27 février
Adoption par le Conseil général	7 mars
Délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours) ²	16 au 26 mars
Enquête publique	30 mars au 29 avril
Traitement des oppositions	p.m.
Approbation et sanction	mai 2019

² 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 de Rochefort de se laisser le temps de mener la révision de son plan d'aménagement, dont le démarrage est prévu courant 2019, 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 à différents critères détaillés au chapitre 3.1. Le chapitre 3.2 fait la liste des biens-fonds concernés.

3.1 Critères

Les terrains inclus dans la zone réservée sont tous situés à la limite de la zone d'urbanisation en vigueur, ce qui les prédispose à participer au redimensionnement de la zone à bâtir. Rochefort est peu concernée par l'extension des surfaces d'assolement (SDA). Des SDA de qualité 3 (qualité moyenne) entourent la zone d'urbanisation de Rochefort et des Grattes et des SDA de qualité 2 se situent au sud de Montézillon.

Ensuite, les terrains retenus sont ceux étant situés à plus de 500 m d'un arrêt de transports publics, ayant des contraintes environnementales (protection des eaux, limite de construction à la forêt), des difficultés connues pour être équipés ou une topographie de nature à contraindre fortement leur constructibilité. L'ensemble de ces critères est décrit ci-après.

À noter qu'un terrain faisant l'objet d'un plan de quartier dont la procédure est en cours depuis plus de dix ans n'est pas inclus dans la zone réservée. Si des oppositions sont actuellement en cours de traitement, il a été considéré que sur ce terrain (secteur du Bürkli) la zone à bâtir devrait être conservée sans restriction. Ce d'autant que cette portion du territoire communal s'inscrit dans la continuité du bâti.

Dans le cas des terrains partiellement construits et pour laisser une marge de manœuvre à la rénovation des bâtiments, la limite de la zone réservée a été reculée à 4 m des façades des bâtiments principaux et à 2 m des annexes. Les annexes comprises entièrement dans la limite de construction liée à la forêt sont incluses dans la zone réservée. Leur entretien et leur rénovation sont possibles. Si, par l'application des critères, un bien-fonds est concerné par une zone réservée inférieure à 150 m², celle-ci est supprimée. La surface étant trop petite pour être pertinente.

Pour les terrains construits, partiellement touchés par la zone réservée, les bâtiments principaux n'ont pas été intégrés à la zone réservée ; ils ne sont pas directement touchés par la mesure. Cependant, pendant la durée de validité de la zone réservée, tout projet de construction envisagé sur la partie du terrain qui n'est pas intégrée dans la zone réservée devra être examiné au cas par cas. S'il doit mobiliser des droits « gelés » par

la zone réservée, une procédure de dérogation sera nécessaire. La volonté de la Commune n'étant pas de réduire les droits à bâtir en vigueur de ces biens-fonds, les éventuels projets seront examinés au regard des objectifs de révision du PAL.

3.1.1 Distance aux services et transports publics

La distance des zones d'habitations aux services (école, administration communale ou autres) et aux transports publics est de nature à justifier une limitation de leur développement. Une distance de 500 m représente environ 10-15 minutes de marche. Les secteurs concernés sont la zone de La Prise (Chalet) ainsi que Brot-Dessous.

Fig. 3 : Illustration d'une distance de 500m autour de chacun des arrêts de transports public existants



3.1.2 Limites à la forêt

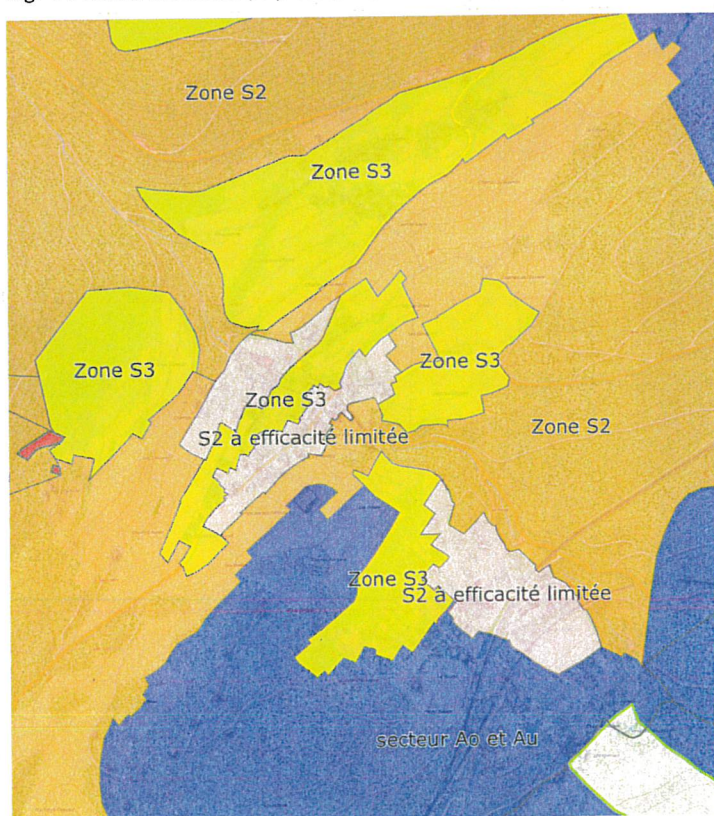
Selon la loi cantonale sur les forêts (LCFo), aucune construction ou installation ne peut être autorisée à moins de 30 m de la lisière de la forêt (art.16), sous réserve d'accord spécifique du SENE. Plusieurs terrains de Rochefort sont touchés par cette distance, notamment à Montézillon, Chambrelieu ainsi que dans la zone de chalet, située à l'ouest de la zone d'urbanisation de Rochefort. Les parties de zone (d'habitation, mixtes et centrales) incluses dans cette distance d'inconstructibilité sont mises en zone réservée.

3.1.3 Protection des eaux

Les terrains compris dans des zones de protection des eaux type S1, S2 ou S2 à efficacité limitée sont contraignantes pour la construction. Dans ce sens, une mesure de conservation est justifiée tant qu'une analyse plus fine n'est pas effectuée.

Plusieurs terrains en zone à bâtir sont situés en zone de protection des eaux type S2 à efficacité limitée, dont deux zones dans le centre du village de Rochefort et une au-dessus de la gare de Chambrelieu. Les contraintes de cette zone doivent être clarifiées en coordination avec le service de l'énergie et de l'environnement (SENE).

Fig. 4 : Extrait des zones de protection des eaux (source : SITN)



3.1.4 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 terrains concernés avec des problématiques d'équipement sont majoritairement situés en zone de constructions basses. Ces terrains font d'ores et déjà l'objet du plan de redimensionnement cantonal actuellement à l'enquête publique. Le secteur en zone de chalet est également concerné par cette problématique et fait l'objet de la zone réservée communale. Le secteur libre de construction à Brot-Dessous est également concerné dans la mesure où l'équipement des biens-fonds les plus au nord est délicat compte tenu de la topographie et de la nécessité de mutualiser les accès.

3.1.5 Topographie et forme du terrain

La topographie très en pente d'un terrain à Rochefort et la forme parcellaire de deux terrains aux Grattes sont de nature à contraindre fortement leur constructibilité. Ils sont donc inclus dans la zone réservée.

3.2 Biens-fonds inclus dans la zone réservée

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

Village ou lieu-dit	N° de bien-fonds touchés par la zone réservée	Surface mise en zone réservée	Critère(s)
Brot-Dessous	115p, 178, 309p, 328, 540, 551p, 627, 634p, 703	12'392	Équipement et distance aux services et transports publics
La Prise (Chalet)	1503p, 2116p, 2118p, 2119p, 2677p	7'781	Équipement et distance aux services et transports publics
Les Grattes	1735, 1737	1346	Forme du terrain
	438p, 2391p, 2392, 2455, 2582p, 2698p	10'213	Zone de protection des eaux et équipement (accès à mutualiser)
Rochefort	3010p, 2317p	2'113	Distance à la forêt
	2039p, 2672p	4'196	Équipement (accès à mutualiser)
	2474p	1'651	Topographie
Chambrelieu	913p, 1347p, 1481p, 1507p, 1751p, 1869p, 1877p, 1925p, 1973p, 2150p, 2219p, 2269p, 2275p, 2305p, 2306p, 2335p, 2440p, 2469p, 2504p, 2636p, 2637p, 2645p, 2759p, 2760p, 2761p, 2762p, 2763p, 2764p, 2765p, 2769p, 2802p, 2886p, 2901p, 2935p, 2936p, 3045p, 3050p	22'966	Distance à la forêt
Montézillon	1915p, 1916p, 1932p, 1966p, 1967p, 1971p, 1982p, 1983p, 1989p, 1991p, 2122p, 2152p, 2208p, 2239p, 2297p, 2355p, 2356p, 2361p, 2362p, 2365p, 2366p, 2367p, 2368p, 2369p, 2370p, 2371p, 2372p, 2373p, 2374p, 2375p, 2380p, 2417, 2418p, 2419p, 2420p, 2421p, 2428p, 2429p, 2430p, 2449p, 2604p	28'621	Distance à la forêt
Total		91'279	

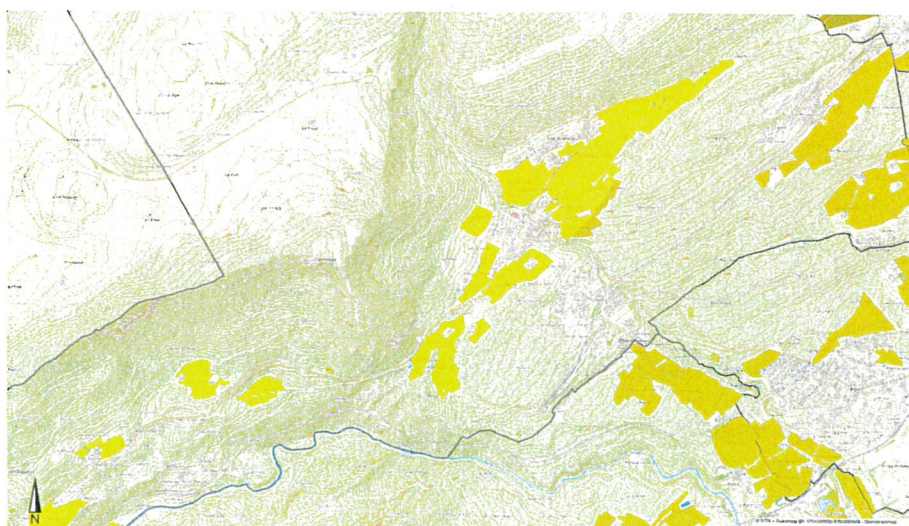
3.3 Surfaces d'assolement

Le territoire communal est peu concerné par les surfaces d'assolement (SDA). Les seules SDA de qualité 2 se trouvent aux abords de Montmollin. Par ailleurs, des SDA de qualité 3 se situent aux abords des Grattes et de Rochefort. Peu de surfaces actuellement en zone à bâtir seraient de nature à augmenter les surfaces d'assolement communales.

Fig. 5 : Surfaces d'assolement attestées (source : SITN)

Surfaces d'assolement attestées

- SDA1
- SDA2
- SDA3



4. Zone de construction basse

Comme déjà évoqué, la zone de constructions basses de Rochefort est diminuée de 2,99 ha. Le plan de redimensionnement de la zone était à l'enquête publique jusqu'au 17 décembre 2018. Dans l'attente de l'entrée en vigueur de la nouvelle zone de constructions basses, l'ensemble de cette zone fait l'objet d'une zone réservée cantonale en vigueur depuis le 23 juin 2017.

La zone de constructions basses telle que mise à l'enquête publique est illustrée de manière indicative sur le plan de la zone réservée communale joint au présent rapport.

5. Conclusion

La zone réservée de Rochefort 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 ne correspond pas aux terrains devant être sortis de la zone à bâtir. Elle identifie les terrains pour lesquels une analyse complémentaire est nécessaire pour savoir s'ils peuvent ou non rester, pour tout ou partie, en zone à bâtir.

6. Annexes

ANNEXE 1

Localisation des terrains en zones à bâtir non construites et non concernés
par la zone réservée février 2019

ANNEXE 2

PV de la séance d'information publique du 7 février 2019

Annexe 1

Localisation des terrains en zones à bâtir non construites et non concernés
par la zone réservée

février 2019



Potentiel zone à bâtir



0 250m

ECHELLE 1:7'500



LEGENDE

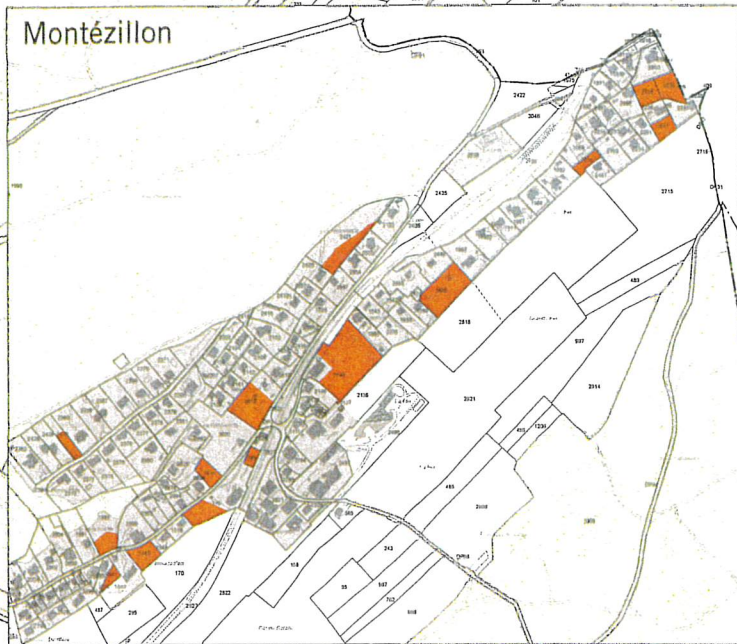
- Terrain ayant un potentiel à bâtir notable et confirmé en zone constructible
- Zone d'urbanisation

12 février 2019

18128-Potentiel ZaB A3-7500-190208.indd

urbaplan

Montézillon



Annexe 2

PV de la séance d'information publique
du 7 février 2019



COMMUNE DE ROCHEFORT

// Procès-verbal //

Séance d'information publique relative à la création d'une zone réservée
Jeudi 7 février 2019, à 20h00, en salle Cotencher, Collège de Rochefort

Objet de la réunion

Tony Perrin, au nom du Conseil communal de Rochefort, souhaite la bienvenue aux nombreux participants à cette séance publique qui a pour objectif de communiquer diverses informations en lien avec le projet de zone réservée aux administrés de la commune de Rochefort et/ou aux propriétaires fonciers directement impactés par cette mesure.

Appel

En guise d'appel, une liste des présences est établie. Celle-ci est jointe au présent procès-verbal et a qualité de liste de distribution – dans la mesure du possible par voie électronique – de ce dernier.

Tony Perrin informe l'assemblée de la présence des conseillers communaux suivants : Christine Bavaud, Antoine Lazeyras, François Beutler et lui-même. Damien Humbert-Droz étant excusé.

Il relève par ailleurs la présence des collaboratrices du Bureau Urbaplan SA, aménagiste en charge du projet, à savoir : Audrey Girardet et Jasmine Herrera.

Présentation du projet de la zone réservée

Antoine Lazeyras, conseiller communal en charge de l'urbanisme, présente le projet de zone réservée. La présentation effectuée est jointe au présent procès-verbal. Il signale également l'affichage de trois plans dans la salle.

Observations, constats et questions des participants, avec réponses du Conseil communal intégrées directement à la suite de ceux-ci

Lucien Camponovo, la Vieille-Fontaine, Rochefort

- *En vertu de quels critères la commune de Rochefort est-elle rattachée à Val-de-Ruz et non au Littoral avec lequel Rochefort a le plus de liens (école, transports publics, vie spirituelle, etc.) ?*
Il ne s'agit clairement pas d'un choix du Conseil communal mais d'une décision du Canton. Initialement, Rochefort était rattachée au Littoral.
- *Concernant la zone de constructions basses, comment se fait-il que les communes de Rochefort et de Val-de-Ruz ont demandé une réduction plus importante de la zone ?*
La zone de constructions basses est de compétence cantonale. A Rochefort, il s'agit des secteurs des Prés-Devants, de la Montagne Jacot et du Cernil-de-la-Fontaine. La Commune a demandé au Canton de traiter tous les terrains inclus dans cette zone de la même manière et deux terrains supplémentaires ont été identifiés par rapport à la proposition initiale. Les surfaces réduites dans la zone de constructions basses sont comptabilisées dans le redimensionnement de la zone à bâtir de Rochefort.
- *Qui dédommagera les propriétaires en cas de déclassement des terrains, et comment ?*
En premier lieu, il est nécessaire de mettre en évidence que la zone réservée n'aura aucun impact sur les valeurs fiscales puisque les terrains demeurent en zone à bâtir durant toute la durée de la mesure. Pendant celle-ci, aucun déclassement de terrains n'interviendra. Au niveau de l'indemnisation, nous ne disposons à l'heure actuelle d'aucune information sur la question. Tout au plus pouvons-nous préciser que chaque situation sera examinée au cas par cas. Actuellement la plus-value, par exemple pour la mise en zone à bâtir d'une parcelle située en zone agricole, est de 20%. Elle pourrait être augmentée à 30% par le Canton pour alimenter – nous pouvons l'imaginer – un fonds qui sera dévolu aussi aux indemnités.

Marc Grétilat, Les Tertres, Chambrelieu

- *S'agissant des zones réservées dont il est tenu compte dans les limites à la distance à la forêt, comment la Commune envisage-t-elle de composer avec les problématiques de droits à bâtir ?*
Avant tout, il faut relever que les parties de biens-fonds frappés par la limite à la distance à la forêt ne sont pas constructibles, sauf dérogation exceptionnelle. Cette précision donnée, il n'est pas dans les intentions du Conseil communal de rendre illégale du fait de la zone réservée une situation conforme au droit. Dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local (PAL), l'augmentation de la densité pour chaque zone sera examinée.
- *La stratégie de prendre en compte les distances à la forêt constitue-t-elle une option également considérée par d'autres communes ?*
Nous ne pouvons répondre à cette question. Il s'agit d'une option choisie par la commune de Rochefort du fait d'un grand nombre de cas représentant une surface significative, elle apparaît dès lors pertinente.

Jean René Jeanrenaud, route de la Sauge, Chambrelieu

- *Quid des entretiens du bâtiment et autre assainissement énergétique ?*
Les bâtiments principaux ne sont pas impactés par la zone réservée. Chaque propriétaire peut entretenir et transformer son bâtiment dans le cadre légal. Les agrandissements ayant pour effet de rendre plus onéreux la mise en œuvre du Plan d'aménagement local (PAL) demeurent réservés.
- *Qu'advient-il après la durée de la zone réservée ?*
La zone réservée prend fin au terme des cinq ans. Elle peut être prolongée de trois ans au maximum. Le Conseil communal a toutefois bon espoir que le Plan d'aménagement local (PAL) soit finalisé d'ici-là.

Claude-Alain Roth, Le Burkli, Chambrelieu

- *La proportion du redimensionnement entre Val-de-Ruz, Valangin et Rochefort prête à réflexion. Celle-ci n'est-elle pas préjudiciable à Rochefort ?*
17 hectares répartis comme suit : 6ha pour Rochefort, 0.5ha pour Valangin et 10.5ha pour Val-de-Ruz. Si la proportion peut paraître défavorable à Rochefort sur la base de la surface, le calcul est néanmoins équitable et raisonnable lorsque l'on considère tous les critères (habitants, emplois, transports publics, etc.). De plus, la commune de Rochefort, en faisant cavalier seul, se serait vue impactée de façon bien plus importante.

Camille Savoy, La Grande-Fin, Montezillon

- *Comment être sûre que la zone réservée s'éteigne après les cinq ans évoqués ?*
La zone réservée peut être prolongée une seule fois, de trois ans, ce au terme des cinq ans. Encore une fois, le Plan d'aménagement local devrait être finalisé au terme des cinq ans. C'est en tout cas le vœu du Conseil communal.

Verena Demairé, Grattes-de-Vent, Les Grattes

- *Qu'advient-il de l'évitement de Rochefort ? Ledit projet aura-t-il un impact sur ce contournement ?*
Ce projet est, selon toute vraisemblance, abandonné par le Canton, à tout le moins, il ne constitue plus une priorité.

François Herren, route de La Sauge, Chambrelieu

- *Quelle est la règle pour la plus-value ?*
Actuellement, une plus-value de 20% est prélevée, par exemple pour un terrain passant de zone agricole à zone à bâtir. Un projet de révision de la loi cantonale prévoit de faire passer ce pourcentage à 30%.

Claude-Alain Stettler, Les Tertres, Chambrelieu

- *Les surfaces identifiées en zone de limite à la forêt auront forcément un impact sur le coefficient de construction (taux d'occupation au sol). Qu'en est-il ?*
Aucune construction existante ne sera mise dans l'illégalité lors de la révision du Plan d'aménagement local (PAL). Si un blocage est possible durant la mesure de zone réservée, celle-ci ne perdurera pas au-delà de sa durée. De plus, dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local (PAL), l'augmentation de la densité pour chaque zone sera examinée.

Giuseppe Losca, Les Pommerets, Montezillon

- *En quoi ce projet concerne le secteur des Pommerets dont le taux d'occupation au sol maximal est fixé à 10%, la majeure partie de celui-ci étant déjà utilisé ?*
Encore une fois, aucune construction existante ne sera mise dans l'illégalité dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local (PAL). Si un blocage est possible durant la mesure de zone réservée, celle-ci ne perdurera pas au-delà de sa durée. De plus, dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local (PAL), l'augmentation de la densité pour chaque zone sera examinée.
- *Le secteur des Pommerets est-il concerné par le critère des zones de protection des eaux ?*
Non, Montezillon n'est pas concerné par les zones S1 et S2.

Raphaël Gambarini, La Chassagnettaz, Chambrelieu

- *Quid des bâtiments secondaires (cabanon de jardin, poulailler, etc.) situé dans la zone réservée ?*
Ils sont au bénéfice de la situation acquise. Ils peuvent être entretenus.

Quenet Jean-Claude, Les Tertres, Chambrelieu

- *Si le coefficient de construction n'a pas été utilisé intégralement, la zone réservée (distance à la forêt) impactera les propriétaires dans ce cas. N'est-il pas ?*
L'idée du Conseil communal est d'essayer de maintenir les droits actuels au-delà de la zone réservée, sous une autre forme.
- *Sur les 9 hectares de zone réservée, quelle est la surface identifiée et appartenant à la Commune ?*
Environ 8'000 m² situé dans le secteur de la couronne nord de Brot-Dessous. Il est à relever que le Conseil communal se veut un partenaire et qu'il défendra les intérêts de la Commune et de ses habitants dans le cadre de ce dossier.

Heidi Zahnd, Les Fontenettes, Rochefort

- *Que nous imposera-t-on au terme des 5 ans ?*
Pour l'heure, il n'est pas possible de répondre à cette question. La zone réservée constitue une étape liée à la mise en œuvre de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT).
- *Au regard de l'évolution du Canton de Neuchâtel (développement Montagnes et Littoral), les Autorités ont-elles l'intention d'intervenir auprès de l'Etat afin que notre Commune ne se voit pas totalement isolée ?*
Sur le plan stratégique, il paraît évident que la commune de Rochefort ne constitue clairement pas un pôle de développement pour le Canton. Les Autorités œuvrent sans relâches à défendre les intérêts de la Commune, avec, il est vrai, des moyens limités.
- *Dans les zones de constructions basses, il avait jadis été exigé que des systèmes de traitement des eaux usées (par exemple : mini-step) soient créés. N'y-a-t-il pas là une incohérence ?*
La zone de construction basse relève de la compétence du Canton quand bien même elle est comptabilisée (environ 3ha) dans le redimensionnement de la zone à bâtir de Rochefort. Cette zone réservée a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique et de l'information ad hoc dispensée par le Canton. Il n'appartient dès lors pas au Conseil communal de répondre à cette question.

Pierre-Alain Jeannet, Champs-Carrés, Chambrelieu

- *Les zones frappées par la distance à la forêt ont été identifiées. Ce n'est en l'occurrence pas le cas pour le secteur du Burkli qui est lui-même impacté par ces distances. A la lecture du rapport de la commune de Val-de-Ruz à l'appui du Plan directeur régional – auquel nous sommes parties prenantes –, il n'était pas question de tenir compte de ces surfaces. Qu'en est-il ?*
La Commune demeure maître de ses choix pour autant que ceux-ci soient admis par le Canton. Il s'agit d'une option retenue pour les raisons invoquées ci-avant, du fait aussi du projet en cours dans le secteur du Burkli.

Patrick Hagmann, La Grande-Fin, Montezillon

- *Quand le dossier complet sera-t-il disponible ?*
Vraisemblablement, début mars prochain, voire fin février 2019 déjà. Cela dépendra de la validation du projet par le Département du développement territorial (DDTE).

Eliane Favre Jeanneret, Impasse-de-Chassagne, Chambrelieu

- *Comment se fait-il que mon bâtiment soit intégré à la zone réservée ?*
Après vérification, celui-ci est contourné par la zone réservée.
- *Qu'advient-il en cas de déclassement du terrain à terme ?*
Comme évoqué plus haut, il n'est pas dans l'intention de remettre en cause les constructions qui sont considérées comme des situations acquises.

Dylan Vaucher, route de Bourgogne, Rochefort

- *La soumission à plan de quartier ne relève pas du choix du propriétaire et s'est révélé trop contraignant et onéreux pour celui-ci. Quels sont les critères en vigueur pour définir un accès difficile ?*
L'accès par la zone agricole à une zone d'habitation n'est pas autorisé selon la loi en vigueur.

Martial Renaud, route du Pré-Vert, Chambrelieu

- *Quelle est la différence entre la zone de construction basse et la zone réservée ?*
La zone de constructions basses relève de la compétence du Canton mais sa réduction est comptabilisée dans le quota communal de réduction de la zone à bâtir.
- *Qu'advient-il en terme de valeur d'un terrain lors d'une succession (décès durant la période de zone réservée) ?*
Aucune influence du fait que la zone réservée ne signifie pas que la propriété est sortie de la zone à bâtir.

Eric Robert, Fretereules

- *Des projets ont été envisagés au nord de Brot-Dessous. Ceux-ci se sont heurtés au veto du Canton du fait de l'absence alors du réseau d'eaux usées à Brot-Dessous.*
A notre connaissance, aucun projet n'a été déposé depuis de longues années dans ce secteur.

La parole n'étant plus demandée, Antoine Lazeyras lève la séance à 21h52, non sans remercier les participants pour l'excellent esprit ayant prévalu et relever que le Conseil communal demeure à disposition pour tout complément d'information ou précisions.

Rochefort, le 7 février 2019

Pour le procès-verbal,
Nicolas Merz

Annexes : **1 liste d'appel**
 1 présentation

Distribution : Selon liste d'appel susmentionnée, par voie postale et/ou électronique.
 Conseil communal Rochefort.
 Bureau Urbaplan SA.



COMMUNE DE ROCHEFORT

ARRETE

du Conseil général de Rochefort

relatif à la création d'une zone réservée

Le Conseil général de Rochefort,

Vu la Loi sur les communes du 21 décembre 1964,

Vu le préavis du chef du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE), du 20 février 2019,

Vu le rapport du Conseil communal du 21 février 2019,

a r r ê t e :

Article premier - La création d'une zone réservée sur le territoire communal est acceptée.

Art. 2. - Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.

Rochefort, le 7 mars 2019

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La secrétaire,

La présidente,

Christelle Quenet

Nathalie Fahrni

