



Commune de Rochefort

Rapport du Conseil communal au Conseil général

relatif à l'abrogation de la zone réservée adoptée par le législatif rochefortois le 7 mars 2019

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

En date du 7 mars 2019, votre Autorité adoptait un arrêté relatif à la création d'une zone réservée sur le territoire communal de Rochefort.

Devenue obsolète du fait de l'adoption du Plan d'aménagement local (PAL), il appartient à présent au Conseil général d'abroger cette zone réservée.

A noter que cette dernière a fait l'objet d'une approbation et d'une sanction partielle – dans la mesure où des oppositions demeuraient pendantes – par le Conseil d'Etat neuchâtelois en date du 8 mai dernier.

Pour le surplus, le rapport 47OAT joint au présent rapport vous apportera tous les renseignements utiles.

2. Conclusion

L'abrogation de la zone réservée constitue une opération purement formelle qui s'inscrit dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local (PAL).

Aussi, le Conseil communal vous prie de bien vouloir adopter l'arrêté proposé.

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

Rochefort, le 13 juin 2024

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le secrétaire,

Le président,

F. Beutler

T. Perrin

Annexes : 1 arrêté.
 1 rapport 47 OAT.



Commune de Rochefort

ARRETE

du Conseil général de Rochefort

relatif à l'abrogation de la zone réservée adoptée
par le législatif rochefortois en date du 7 mars 2019

Le Conseil général de la commune Rochefort,

Vu la Loi sur les communes du 21 décembre 1964 ;

Vu la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 ;

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

Vu le rapport du Conseil communal du 13 juin 2024 ;

a r r ê t e :

Abrogation

Article premier -

La zone réservée adoptée par le législatif rochefortois en date du 7 mars 2019 et approuvée et sanctionnée partiellement par le Conseil d'Etat neuchâtelois le 8 mai 2024 est abrogée.

*Référendum facultatif
et entrée en vigueur*

Article 2. -

¹ Le présent arrêté, préavisé par le chef du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE), le, est soumis au référendum facultatif.

² Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, à la date de la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle cantonale.

Rochefort, le 25 juin 2024

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le secrétaire,

Le président,

C. Reber

N. Regis



Commune de Rochefort

Arrêté relatif à l'abrogation de la zone réservée adoptée par le Conseil général le 7 mars 2019

Auteur de l'arrêté GEA Vallotton et Chanard SA Neuchâtel, le	Signature Au nom du Conseil communal Le/La président(e), Le/La secrétaire, Rochefort, le
Préavis Le Conseiller d'Etat chef du Département du développement territorial et de l'environnement Neuchâtel, le	Adoption par arrêté ce jour Au nom du Conseil général Le/La président(e), Le/La secrétaire, Rochefort, le
Mise à l'enquête publique du au Au nom du Conseil communal Le/La président(e), Le/La secrétaire, Rochefort, le	Approbation par arrêté ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La président(e), La chancelière, Neuchâtel, le
Sanction par arrêté ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La président(e), La chancelière, Neuchâtel, le	



COMMUNE DE ROCHEFORT

ABROGATION DE LA ZONE RESERVEE

rapport justificatif selon l'article 47 oat



GEA valotton et chanard SA

architectes - urbanistes FSU

rue de bourg 28

1 0 0 3 L a u s a n n e

tél + 41 21 310 01 40

fax + 41 21 310 01 49

info@geapartners.ch

www.geapartners.ch

19049 EG TS EP

Rochefort / 19049_PAL_revision
/ 08_rapports_gea / 7_Zone_
reservee / 19049_47oat_zone_
reservee_v1

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	1
1.1	Motif de l'abrogation de la zone réservée.....	1
1.2	Base légale et procédure.....	2
1.3	Contenu du dossier	2
2	JUSTIFICATION	3
2.1	Redimensionnement de la zone à bâtir	3



sans échelle

1.1 Motif de l'abrogation de la zone réservée

La fiche U_11 du Plan directeur cantonal (PDC) approuvé par le Conseil d'Etat en mai 2018 a défini les quotas d'extension/réduction des surfaces dévolues aux zones d'habitation, mixte et centre pour chaque région, à savoir une réduction de 17 hectares pour la Région Val-de-Ruz.

Le Plan directeur régional du Val-de-Ruz (PDR) a réparti ensuite par commune (Val-de-Ruz, Valangin et Rochefort), les réductions de la zone à bâtir et les a localisées. Ces valeurs ont été fixées dans l'Arrêté du Conseil d'Etat (ACE) du 2 mai 2018 relatif au PDR.

Pour la commune de Rochefort, il s'agit d'une surface de 6 hectares. Dans le cadre du décret lié, 2.9971 ha ont été déclassés dans les zones de constructions basses. Dès lors, la Commune a la responsabilité de déclasser 3.0029 ha supplémentaires dans la révision de son PAL.

Dans ce sens et en amont de la révision du PAL, une zone réservée communale a été adoptée le 7 mars 2019 par le Conseil général. Cet instrument légal déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique et bloque temporairement tous les projets de construction dans les périmètres qu'il définit. Elle a une durée de 5 ans après sa sanction (voir art. 57 LCAT). Cela permet à la commune de procéder aux réflexions nécessaires et d'établir son PAL en assurant la conformité du dimensionnement, sans entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution de la révision (art. 27 LAT et 57 LCAT). Les secteurs inscrits en zone réservée totalisent ainsi une surface de 9,1 ha (dont les 3 ha des zones de constructions basses), offrant une marge de manoeuvre par rapport au redimensionnement exigé.

Les critères de sélection de ces secteurs ont été les suivants :

- hors de la limite d'urbanisation,
- difficilement accessibles et situés à plus de 500 mètres d'un arrêt de transports publics,
- non équipés ou difficilement équipables,
- avec des contraintes environnementales (protection des eaux, dangers naturels, etc.),
- aux caractéristiques constructives contraignantes (topographie, taille, forme, etc.),
- non construits dans la distance à la forêt (inconstructibles),
- appartenant à la commune.

Treize oppositions ont été formulées à la zone réservée et portaient sur les biens-fonds (BF) n^{os} 1751, 2116, 2208, 2305, 2317, 2392, 2411, 2419, 2455, 2491, 2493, 2494, 2495, 2759, 2760 et 2769. Le Conseil communal a donc sollicité la sanction partielle de la zone réservée par le Conseil d'Etat en amont de la sanction du PAL, à l'exclusion de ces parcelles.

Le PDR prévoit donc une réduction de 6 ha à l'horizon 2030 avec la possibilité de geler une surface de 1.5 ha, qui pourrait être dégelée d'ici 2040. Cette dernière pourra potentiellement être réintroduite en zone à bâtir dans le prochain PAL, en fonction du développement de la commune et des besoins de développement réactualisés d'ici là.

Depuis lors, le redimensionnement de la zone à bâtir a été effectué dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local (PAL) adopté par le Conseil général le 25 juin 2024.

Par conséquent, les buts de cette zone réservée, approuvée et sanctionnée partiellement par le Conseil d'Etat le 8 mai 2024 ont été en grande partie atteints. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire d'élaborer un dossier pour son abrogation, soit supprimer la zone réservée. Le présent rapport explique et justifie cette démarche.

1.2 Base légale et procédure

Conformément à l'article 27 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), à l'intérieur d'une zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

Les dispositions cantonales fixent sa durée à cinq ans, renouvelable une fois, après accord du Conseil d'Etat.

La modification d'une zone réservée, dans le cas présent une abrogation, suit la procédure des plans d'affectation décrite aux articles 89 et suivants de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) : signature par le Conseil Communal, préavis du chef du Département du développement territorial et de l'environnement (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'Etat.

Le dossier sera préavisé afin qu'il puisse être adopté par le Conseil général le 25 juin 2024.

1.3 Contenu du dossier

Le dossier est constitué des documents suivants :

- l'arrêté du Conseil général de Rochefort,
- le présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

2.1 Redimensionnement de la zone à bâtir

Les travaux de formalisation du PAL ont débuté en mai 2022. Une des premières tâches a consisté à procéder à une pesée des intérêts entre les différents terrains identifiés comme susceptibles d'être retirés de la zone à bâtir, notamment ceux situés dans la zone réservée.

Les intérêts identifiés ont été pondérés et mis en balance. Au terme de l'exercice, 3.16 ha de terrains propres à la construction ont été gelés à l'horizon 2040 et partiellement ou entièrement déclassés par décision du Conseil général du 25 juin 2024. En complément au déclassement la commune procède en effet à un gel de terrains à l'horizon 2040. Pour ce faire, le PAL inscrit différents secteurs et biens-fonds en **zone d'utilisation différée** (ZUD), en se basant toujours au maximum sur la zone réservée.

Les surfaces déclassées atteignent un total de 17'028 m², bilan de 0.2 hectare supérieur à la demande du PDR de 1.5 hectare. Les surfaces gelées atteignent quant à elles un total de 14'604 m² et contrebalancent le déclassement, pour en arriver au total attendu de 6 ha (zone de constructions basses comprise). Le processus est expliqué en détail dans le rapport 47 OAT de la révision du PAL (chapitre 5.1 et annexe 11.2).

Par conséquent, la zone réservée a joué son rôle en ce qui concerne le redimensionnement de la zone à bâtir et peut donc être abrogée sous cet angle. C'est l'article 92 LCAT qui s'applique dès l'adoption du PAL : « 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. Toutefois, et pour autant que la procédure de sanction suive son cours normal, le Conseil communal peut autoriser des constructions conformes au nouveau plan ».