



# 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

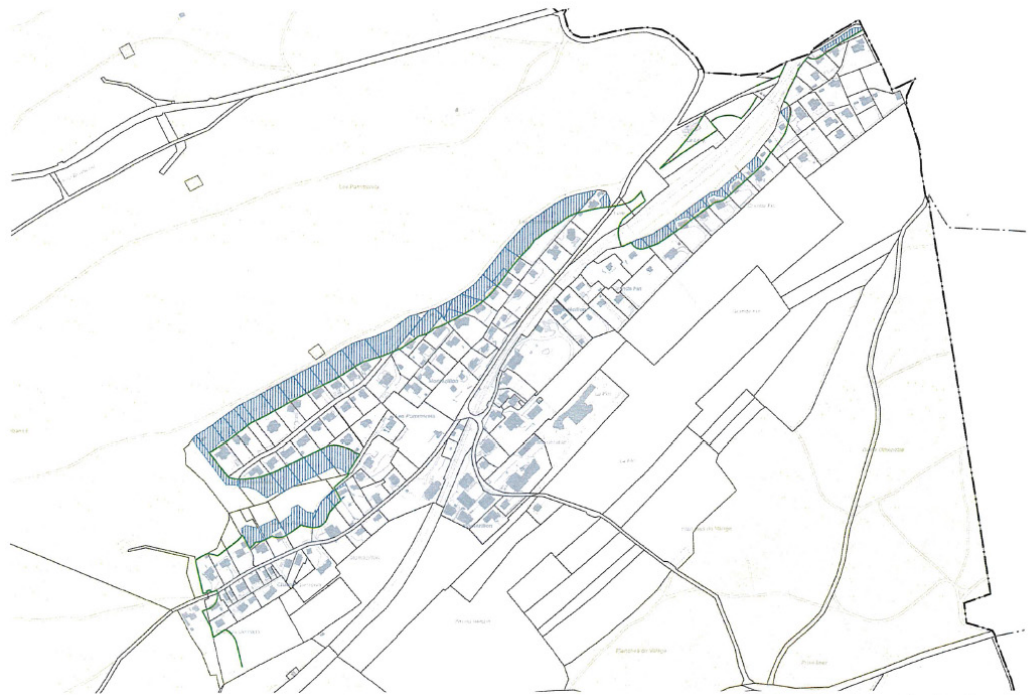
Rocheft / 19049\_PAL\_revision  
/ 08\_rapports\_gea / 7\_Zone\_  
reservee / 19049\_47oat\_zone\_  
reservee\_v1

## 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

**Extrait du plan de la zone réservée, 2019**



sans échelle

# 1 INTRODUCTION

---

## 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<sup>os</sup> 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 d'habitation, mixte et centrale a été effectué dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local (PAL).

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.

## **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 JUSTIFICATION

---

### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.