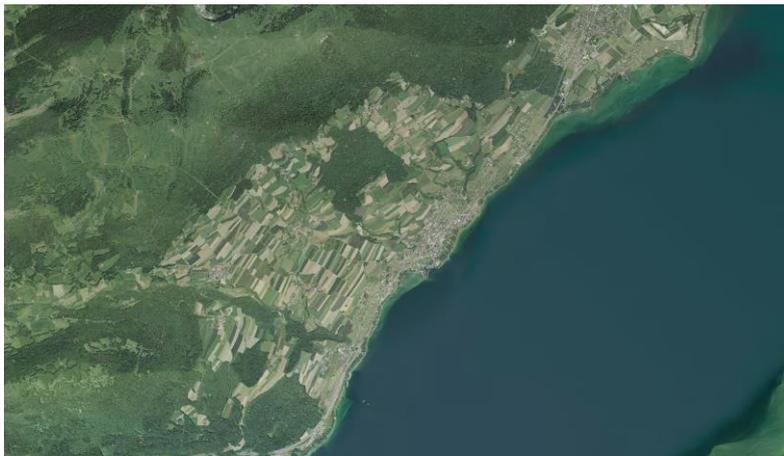


Aménagement local

Commune de la Grande Béroche

Mise en place de zones réservées



Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT

18N020 – Version 002 du 31 octobre 2018



TABLE DES MATIERES

1.	CONTEXTE	3
1.1	Problématique	3
1.2	Objectifs de mise en zone réservée	4
1.3	Instruments de planification concernés	4
1.4	Contenu du dossier	4
2.	JUSTIFICATION	5
3.	MESURES ET PRINCIPES RETENUS	6
4.	CONFORMITÉ ET PROCÉDURE	8
5.	INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION	9
6.	CONCLUSION	9
7.	ANNEXES	10
Annexe 1 : Arrêté du Conseil d'Etat du 2 mai 2018 relatif au dimensionnement de la zone à bâtir, Plan directeur régional (PDR) Le Béroche		11
Annexe 2 : Plan « Région Béroche – Annexe à l'arrêté du Conseil d'Etat relatif à l'évolution des zones à bâtir selon les plans directeurs régionaux »		14

Auteurs :

Roland Broquet
Steven Quiquerez
Emilie Hêche

Directeur
Chef de projet
Dessinatrice génie civil dipl.

Géographe dipl., urbaniste FSU – Reg A
Géographe dipl.
Production de plan, SIT

1. CONTEXTE

1.1 PROBLÉMATIQUE

Lors de l'élaboration du plan directeur régional de La Béroche, qui couvrent les localités de Fresens, Gorgier, Montalchez, Saint-Aubin, Sauges et Vaumarcus, certains secteurs ont été identifiés pour être potentiellement retirés de la zone à bâtir ou gelés. D'autres secteurs sont voués à changer d'affectation pour de l'habitat et des activités, impactant le dimensionnement de la zone à bâtir pour les zones d'habitation, mixte et centrales.

Sur la base du travail élaboré dans le Plan directeur régional (PDR), l'Arrêté du Conseil d'Etat relatif au dimensionnement de la zone à bâtir – Plan directeur régional (PDR) La Béroche (ci-après ACE, cf. annexe 1) détermine le dimensionnement de la zone à bâtir à l'horizon 2030-2040 des localités précitées. Les éléments relatifs au dimensionnement de la zone à bâtir ont également été intégrés dans le Plan directeur cantonal (PDC) adopté par le Conseil d'Etat le 15 mai 2018. En conséquence, il appartient à la commune d'adapter la planification locale pour atteindre le dimensionnement visé (révision du plan d'aménagement local).

En prévision de la révision du PAL qui est un processus qui prendra plusieurs années, la commune souhaite anticiper d'éventuels projets qui pourraient être planifiés dans ces secteurs critiques. La mise en œuvre de zones réservées ciblées dans ces secteurs est l'outil adéquat pour éviter des situations inconfortables pour la commune, notamment en cas de demande de permis de construire, aux sens des articles 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT). Dans une telle situation, la commune ne disposera pas de moyen pour les refuser, ce qui irait à l'encontre des objectifs du plan directeur régional. Par ailleurs, la localité de Bevaix n'est pas concernée par ce projet, Car selon le PDR Comul, il n'y a pas de zones réservées à créer à Bevaix.

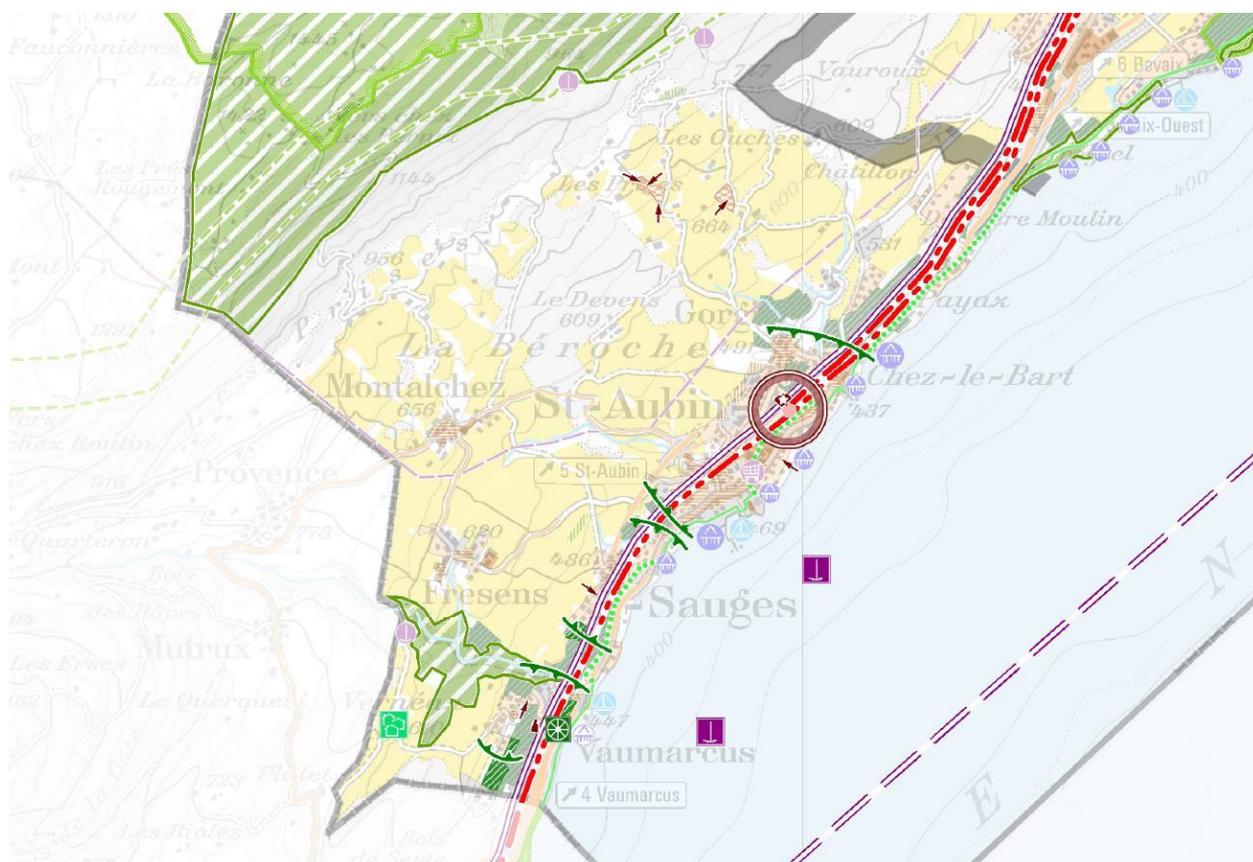


Figure 1 : Extrait du plan directeur cantonal en vigueur

1.2 OBJECTIFS DE MISE EN ZONE RÉSERVÉE

Selon l'ACE, art. 3, al.1, le dimensionnement de la zone à bâtir (zones d'habitation, mixtes et centrales) du Plan directeur régional La Béroche à l'horizon 2030 et 2040, est validé ainsi :

	2030	2040
Vaumarcus-Vernéaz	+ 0.3 ha	0 ha
Fresens	0 ha	0 ha
Montalchez	+ 0.5 ha	0 ha
Saint-Aubin-Sauges	- 2.2 ha	+ 1 ha (dégel)
Gorgier	+ 2.4 ha	1 ha

Figure 2 : Dimensionnement validé par le Conseil d'Etat et la commune pour le PDR de la Béroche

Selon l'ACE du 2 mai 2018, art. 3 al. 3, « *une mesure provisionnelle (par ex. zone réservée) d'au moins 3.5 ha devra être prise d'ici fin 2018* ». 0.9 ha faisant déjà l'objet d'une zone réservée cantonale, la surface mise en zone réservée doit être d'au moins 2.6 ha.

1.3 INSTRUMENTS DE PLANIFICATION CONCERNÉS

Les instruments de planification concernés par la mise en zone réservée sont :

- Plans d'aménagement local en vigueur de Gorgier, Montalchez, Saint-Aubin-Sauges et Vaumarcus ;
- Plan spécial Grandjean à Saint-Aubin ;
- Plan spécial Au Clos du Village à Vaumarcus.

1.4 CONTENU DU DOSSIER

Le présent dossier pour la mise en place d'une zone réservée est composé des éléments suivants :

- le plan localisant les zones réservées, échelles 1:10'000 et 1:2000 ;
- le règlement ;
- le présent rapport justificatif selon l'art. 47 OAT.

2. JUSTIFICATION

La mise en place des zones réservées permet de répondre aux exigences de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, dimensionnement), en empêchant les éventuels projets qui pourraient compromettre le processus de révision du PAL récemment engagé. Cette mise en zone réservée se base sur les articles 27 LAT et 57 LCAT :

- Article 27 LAT :

¹S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

²Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

- Article 57 LCAT :

¹Les communes sont compétentes pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans.

²A l'intérieur de celles-ci, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation.

³Le statut de ces zones peut être prolongé en raison de circonstances particulières avec l'accord du Conseil d'Etat.

Conformément à l'art. 3 al. 3 de l'ACE, la commune met en place les zones réservées pour les secteurs identifiés dans le PDR et validés par l'ACE qui sont amenés à être retirés de la zone à bâtir, gelés ou dont le changement d'affectation projeté impacte le dimensionnement de la zone à bâtir (zones d'habitation, mixtes et centrales) dans le cadre de la révision du PAL.

Cette démarche se justifie au niveau de l'intérêt public pour les raisons suivantes :

- Elle contribue positivement au travail de révision du PAL en évitant des situations administratives inconfortables pour les autorités, notamment en cas de projet de demande de permis de construire.
- Elle répond aux objectifs de la LAT en termes de dimensionnement de la zone à bâtir (art. 15).
- Elle permet de maintenir en l'état des zones à bâtir non construites concernées par un gel ou un retrait de la zone à bâtir à l'horizon 2030, en conformité avec le PDR de la Béroche et l'ACE du 2 mai 2018.
- Elle permet de maintenir en l'état des zones à bâtir construites ou non construites dont l'affectation projetée influence le dimensionnement de la zone à bâtir (zones d'habitation, mixtes et centrales), en particulier des secteurs stratégiques de développement comme le secteur gare Gorgier-Saint-Aubin (Plan directeur sectoriel).

Le projet répond également au principe de proportionnalité :

- Seuls les secteurs identifiés dans le PDR comme étant à retirer de la zone à bâtir, à geler, dont le changement d'affectation modifie le dimensionnement de la zone à bâtir et qui ont un caractère stratégique de développement vers l'intérieur (PDS gare, cf. périmètre indiqué à la Figure 3) sont mis en zones réservées.
- La durée de 5 ans autorisée par la législation en vigueur permettra de réaliser les études de révision du PAL. Toutefois, selon le déroulement du projet et les inconnues liées à d'éventuelles oppositions au projet de PAL, la durée peut être prolongée par le Conseil d'Etat (circonstances particulières).
- La solution consistant à mettre en zone réservée la totalité des zones à bâtir, dont les règles de construction vont être analysées et potentiellement revues durant la révision du PAL, n'est pas judicieuse dans le cas présent. Les autorités communales souhaitent en effet permettre le

développement de l'urbanisation dans les zones à bâtir non concernées par ces mises en zones réservées durant la révision du PAL, afin de maintenir une certaine dynamique territoriale.

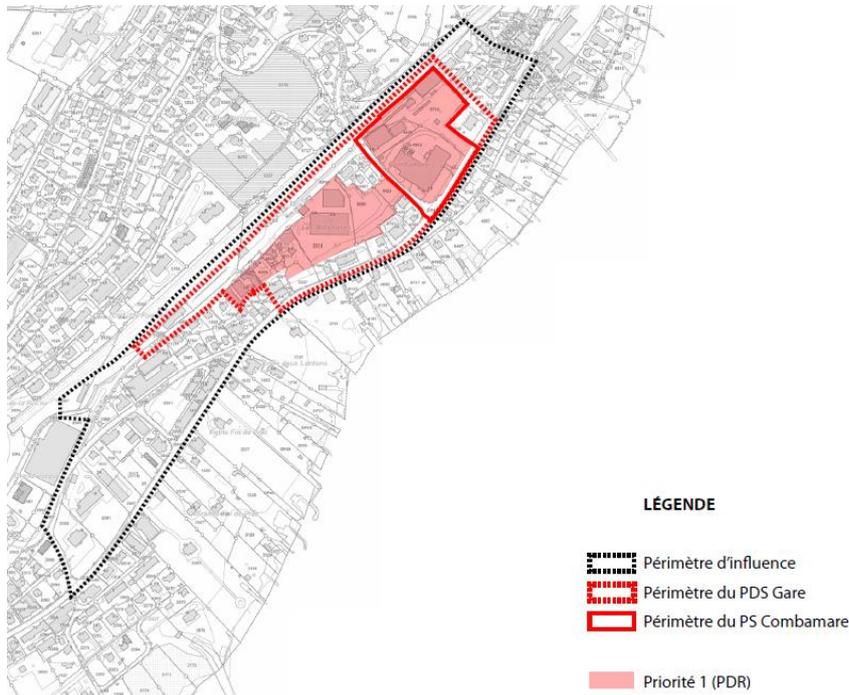


Figure 3 : Périmètre d'étude du PDS Gare

3. MESURES ET PRINCIPES RETENUS

La zone réservée communale consiste à interdire provisoirement les constructions durant une durée de cinq ans (art. 27 LAT et 57 LCAT). Cette mise en zone réservée consiste à garantir provisoirement le maintien de l'état actuel des secteurs concernés pour les 5 prochaines années (construits ou non construits). Il s'agit de permettre au processus de révision du PAL récemment engagée d'atteindre les objectifs de dimensionnement de la zone à bâtir visés par le PDC, le PDR et l'ACE. Cette mesure répond à l'intérêt public qui est de mettre en œuvre la nouvelle LAT révisée.

Les constructions existantes bénéficient des droits acquis. En ce sens, des travaux dans les constructions sont autorisés pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions des plans d'aménagement local et plans spéciaux actuellement en vigueur :

- transformation partielle (ou agrandissement mesuré) : modification de l'architecture et de la volumétrie de la construction par une augmentation mesurée du volume habitable existant (par exemple isolation périphérique ou lucarne en toiture) ;
- rénovation : modification de l'architecture de la construction, mais pas la volumétrie de celle-ci ;
- entretien : remise en état (transformation mineure) ne nécessitant pas la demande d'un permis de construire.

Par ailleurs, certains secteurs ne sont pas ou partiellement équipés (accès, alimentation en eau, électricité, etc.). En cohérence avec la mesure de mise en zone réservée, les demandes de permis de construire visant à viabiliser les terrains libres de construction ne seront pas délivrés.

La révision du PAL en cours permettra, à terme, de redimensionner la zone à bâtir selon les objectifs de planification supérieure. Les secteurs mis en zone réservés seront ainsi traités particulièrement durant la révision du PAL.

Les zones réservées sont localisées dans les localités de Gorgier, Montalchez, Saint-Aubin, Sauges et Vaumarcus. Les secteurs ont été délimités sur la base du plan du PDR et du plan du SAT « Annexe à l'arrêté du CE » (cf. annexe 2).

La mise en zone réservée concerne une surface totale de 9.38 hectares (ha), correspondant à l'ensemble des secteurs concernés par un retrait ou un gel de la zone à bâtir, un changement d'affectation modifiant le dimensionnement de la zone à bâtir ou correspondant à un secteur stratégique de développement (PDS gare). L'objectif minimal de 2.6 ha donné par l'ACE du 2 mai 2018 est ainsi respecté.

Le plan n°18N020-80-01 « Mise en place de zones réservées » et les Figure 4 à Figure 8 du présent rapport localisent ces surfaces.

Tableau 1 : Secteurs mis en zone réservée

Localité	Secteur	Parcelles	Surface (ha)	Justification	Situation plan n°18N020-80-01
Gorgier	Combamare	7101	0.06	Changement d'affectation	Situation 5
Gorgier	Tronchet	6341	0.33	Changement d'affectation	Situation 4
Montalchez	ZART	2184, 2186	0.53	Changement d'affectation	Situation 1
Saint-Aubin	Rives du Lac 1	2295, 3307, 3129, 1400, 1328	0.57	Retrait de la zone à bâtir	Situation 5
Saint-Aubin	Rives du Lac 2	2977, 2058, 1853, 1756, 1757	0.66	Retrait de la zone à bâtir	Situation 5
Saint-Aubin	Petite Perla	2957	0.13	Changement d'affectation	Situation 5
Saint-Aubin	Place Granjean	3051	0.58	Gel	Situation 5
Saint-Aubin	Paquier aux Oies	3181	0.40	Retrait de la zone à bâtir	Situation 5
Saint-Aubin	Les Goulettes 2	3070	0.04	Changement d'affectation	Situation 5
Saint-Aubin	Les Goulettes 1	2914, 2161	0.13	Changement d'affectation	Situation 5
Saint-Aubin et Gorgier	ZI Gare 1	2728, 6289, 6288, 4839, 6287, 5227, 6821, 6111, 6689, 4423, 5759, 4441, 2729, 2412, 6287, 6246, 5227, 6821, 6824, 6823, 6142, 4207, 4961	2.79	PDS secteur gare	Situation 5
Gorgier	ZI Gare 2	4495, 4962, 5736, 5609	1.93	PDS secteur gare	Situation 5
Sauges	En Ronzeru	482, 1628, 795, 887, 527, 1832, 1401, 962, 951, 748, 749, 453, 1243, 1244, 435, 796, 888, 750, 484, 1523, 1631, 1632, 1698, 682, 963	1.00	Gel	Situation 3
Sauges	Petites Vignes	1820	0.14	Retrait de la zone à bâtir	Situation 3
Vaumarcuz	Chemin des Vignes	765	0.12	Retrait de la zone à bâtir	Situation 2
Surface totale			9.38		



Figure 4 : Montalchez, secteur ZART



Figure 5 : Vaumarcuz, secteur Chemin des Vignes

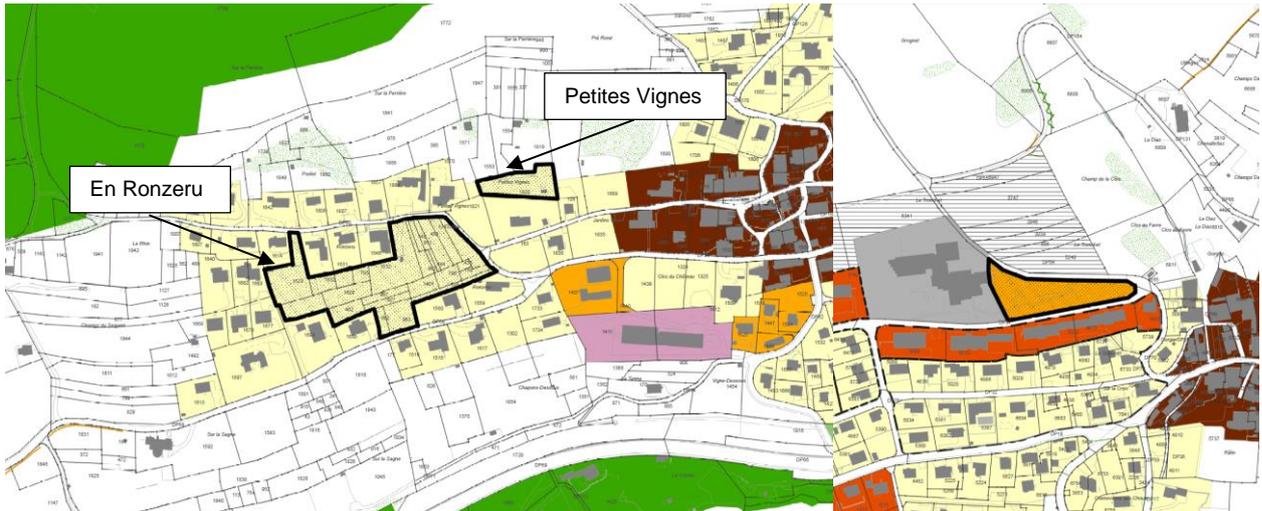


Figure 6 : Sauges, secteurs En Ronzeru à gauche, et Petites Vignes à droite

Figure 7 : Gorgier, secteur Tronchet

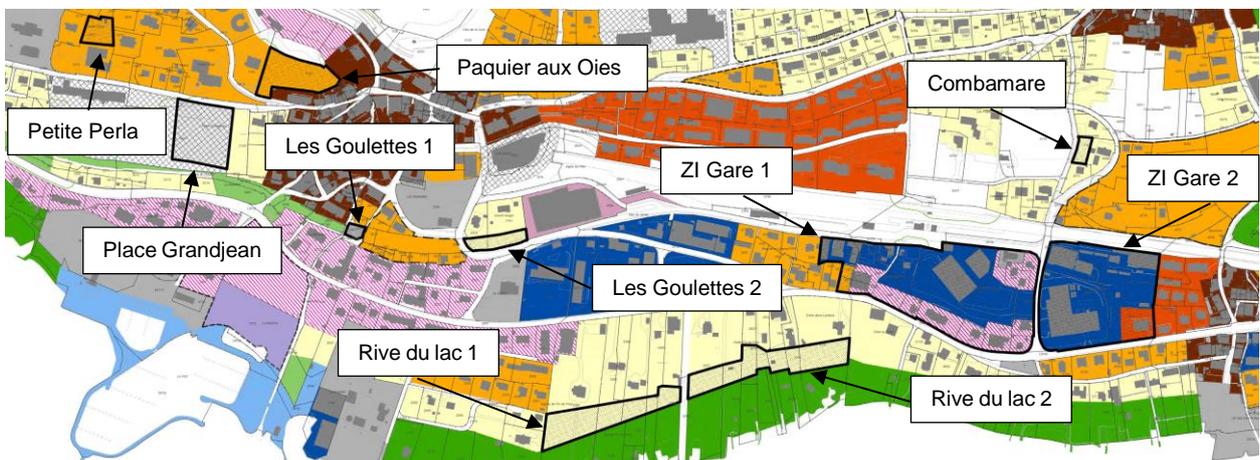


Figure 8 : Secteurs à Saint-Aubin et à Gorgier

4. CONFORMITÉ ET PROCÉDURE

Le projet est conforme à l'article 15 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), car il vise à garantir la mise en œuvre du redimensionnement de la zone à bâtir, tant quantitatif et qualitatif, défini par le PDC, le PDR La Béroche et l'ACE du 2 mai 2018.

De plus, selon les articles 27 LAT et 57 LCAT, la commune peut établir une zone réservée pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée en raison de circonstances particulières avec l'accord du Conseil d'Etat. En ce sens, le présent projet de zone réservée a pour but de permettre la mise en œuvre de la LAT révisée dans le cadre du projet de révision du PAL.

5. INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION

Selon déroulement séance d'information à la population du 21 novembre 2018

6. CONCLUSION

Le présent projet de zone réservée vise à permettre aux autorités communales de réviser leur PAL et de redimensionner leur zone à bâtir sans risquer de devoir traiter des demandes de permis de construire dans des secteurs constructibles qui seraient voués à devenir inconstructibles (retrait de la zone à bâtir ou gel), ou dont un changement d'affectation influençant le dimensionnement de la zone à bâtir pour les zones d'habitation, mixtes et centrales.

Ainsi, le choix de la commune d'appliquer la zone réservée aux secteurs concernés garantit le maintien des surfaces libres de construction pour une durée de 5 ans, tout en permettant la réalisation des projets en cours, mais aussi de projets de transformation sous certaines conditions.

Conformément au chapitre 4, le projet de zone réservée est conforme aux dispositions de la LAT et de la LCAT.

Neuchâtel, le 31 octobre 2018

RWB Neuchâtel SA

Roland Broquet

Steven Quiquerez

7. ANNEXES

- Annexe 1 : Arrêté du Conseil d'Etat relatif au dimensionnement de la zone à bâtir, Plan directeur régional (PDR) Le Béroche, date
- Annexe 2 : Courrier du chef du Département du développement territorial et de l'environnement du 5 février 2018 « Plan directeur de la région de La Béroche »
- Annexe 3 : Plan « Région Béroche – Annexe à l'arrêté du Conseil d'Etat relatif à l'évolution des zones à bâtir selon les plans directeurs régionaux »

ANNEXE 1 : ARRÊTÉ DU CONSEIL D'ÉTAT DU 2 MAI 2018 RELATIF AU DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR, PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL (PDR) LE BÉROCHE



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

vu les articles 8, 8a, 15 et 15a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 ;
vu l'article 9, alinéa 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 ;
vu l'arrêté du Conseil d'État sur le plan directeur cantonal du 2 mai 2018 ;
vu le plan directeur régional du 26 avril 2016 ;
vu le préavis de synthèse du service de l'aménagement du territoire du 12 juin 2017 ;
vu le courrier de la région du 29 septembre 2017 ;
sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département du développement territorial et de l'environnement,
arrête :

Article premier ¹Le plan directeur régional (PDR) de la région de La Béroche relatif au dimensionnement de la zone à bâtir (zones d'habitation, mixtes et centrales) et à la coordination urbanisation et aux transports est approuvé avec les réserves et conditions des articles ci-dessous.

²Le présent arrêté porte sur les localités de Fresens, Gorgier, Montalchez, Saint-Aubin-Sauges, Vaumarcus-Vernéaz et Bevaix.

Art. 2 Le projet de territoire régional est validé comme suit :

Urbanisation

- Développement urbain plus dense centré principalement sur Gorgier et Saint-Aubin et le pôle stratégique de la gare en particulier.
- Valorisation et densification des centres des localités.
- Maintien des césures paysagères entre Vernéaz et Vaumarcus, Vaumarcus et Sauges, Sauges et Saint-Aubin, Saint-Aubin et Chez-le-Bart.

Mobilité TP

- Amélioration de l'offre en transports publics depuis et vers Neuchâtel selon PRODES 2025.
- Maintien, en principe, de l'offre depuis et vers Yverdon-les-Bains et les autres localités.

Mobilité MD

- Renforcement des modes doux à l'intérieur des localités, notamment l'accès au lac.

NE

Mobilité TIM

- Réorganisation du stationnement au centre des localités et requalification des traversées de localités.

Art. 3 ¹Les réductions, respectivement augmentations de la zone à bâtir (zone mixte, d'habitation et centrale) sont réparties par localité et par horizon de temps, comme suit :

	2030	2040
Vaumarcus-Vernéaz	+ 0.3 ha	0 ha
Fresens	0 ha	0 ha
Montalchez	+ 0.5 ha	0 ha
Saint-Aubin-Sauges	- 2.2 ha	+ 1 ha (dégel)
Gorgier	+ 2.4 ha	1 ha

²Le dimensionnement de la localité de Bevaix est réglé par l'arrêté du PDR de la COMUL.

³Une mesure provisionnelle (p. ex. zone réservée) d'au moins 3.5 ha devra être prise d'ici fin 2018.

⁴L'abandon de la zone d'utilisation différée (ZUD) de Gorgier et son affectation en zone agricole sont validés. Sont réservés les besoins liés à la prison (bien-fonds 6341).

⁵Les secteurs ne bénéficiant pas d'une qualité de desserte (minimum niveau D) et libres de construction à l'horizon 2040 devront faire l'objet d'une analyse sur le devenir de leur affectation si des solutions en termes de transports publics ne sont pas trouvées entre la région et le canton.

⁶La zone des constructions basses sera réduite de 0.9 ha environ.

⁷Le traitement des eaux usées devra se faire au niveau régional, voire intercantonal.

⁸L'établissement des mesures provisionnelles et la prochaine révision du plan d'aménagement local (PAL) se référera au plan annexé. Moyennant justification, d'autres solutions peuvent être proposées, dans le respect du projet de territoire régional et du plan directeur cantonal.

⁹À l'horizon 2040, le secteur Les Plantées *sud* pourra être mis en zone à bâtir moyennant la compensation de la zone viticole perdue.

Art. 4 ¹Pour les zones d'activités économiques, les éléments suivants sont validés :

- Reconversion des zones d'activités économiques (gare de Gorgier-Saint-Aubin et Montalchez) en zones mixtes.
- Mobilisation des réserves et densification des zones d'activités économiques.
- Valorisation des activités agricoles et viticoles ainsi que développement des activités touristiques dans le respect des critères du plan directeur cantonal.

²La création d'une zone de sport, détente et loisir (ZSDL) au secteur Plan Jacot (bien-fonds 4786) à Bevaix est validée.

Art. 5 Le Département du développement territorial et de l'environnement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Neuchâtel, le 2 mai 2018



Au nom du Conseil d'État :

Le président,
L. FAVRE

La chancelière,
S. DESPLAND

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Despland', positioned below the printed name of the Chancellor.

ANNEXE 2 : PLAN « RÉGION BÉROCHE – ANNEXE À L'ARRÊTÉ DU CONSEIL D'ÉTAT RELATIF À L'ÉVOLUTION DES ZONES À BÂTIR SELON LES PLANS DIRECTEURS RÉGIONAUX »