



## Zone réservée

Prolongation des zones réservées des Communes de  
La Brévine, du Cerneux-Péquignot et de La Chaux-du-Milieu



## **AMENAGEMENT, URBANISME**

### **Urbaplan**

Audrey Girardet, Jasmine Herrera  
rue saint-maurice 13  
cp3211 – 2001 neuchâtel  
tél. +41 58 817 01 10  
[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)  
certifié iso 9001:2015

# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INTRODUCTION</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 Contexte   | 5         |
| <b>2. BASES LEGALES ET CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES</b> | <b>7</b>  |
| 2.1 Bases légales  | 7         |
| 2.2 Conformité aux planifications supérieures                        | 7         |
| <b>3. PROCEDURE</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1 Procédure  | 8         |
| 3.2 Calendrier   | 9         |
| <b>4. JUSTIFICATION</b>  | <b>10</b> |
| 4.1 Prolongation des zones réservées                                 | 10        |
| <b>5. CONCLUSION</b>   | <b>11</b> |
| <b>6. ANNEXES</b>  | <b>12</b> |



# 1. Introduction

## 1.1 Contexte

Le présent document constitue le **rapport d'aménagement** accompagnant le dossier de **prolongation des zones réservées** des communes de La Brévine, du Cerneux-Péquignot et de La Chaux-du-Milieu.

L'objectif de cette procédure est de **prolonger de cinq ans la durée d'application des zones réservées**, sanctionnées le 18 septembre 2018 pour la commune du Cerneux-Péquignot et le 23 octobre 2019 pour les communes de La Chaux-du-Milieu et La Brévine, afin de permettre aux communes de mettre en place leur prochain plan d'aménagement local (PAL) qui contribuera au **redimensionnement de la zone à bâtir** à vocation d'habitat, mixte et centrale (ci-après ZHMC).

Les trois **zones réservées ont été établies en 2019** dans le cadre de la pré-étude de la révision des PAL des trois communes. L'établissement de ces zones s'imposait dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir du canton. Les Communes de la vallée de la Brévine devaient réduire leurs ZHMC, conformément à ce qui a été défini dans le Plan directeur régional du Centre-Jura et par l'arrêté du Conseil d'État du 2 mai 2018 approuvant ce dernier, de :

- > 2.5 ha pour la commune de La Brévine,
- > 0.3 ha pour la commune de La Chaux-du-Milieu,
- > 0.4 ha pour la commune du Cerneux-Péquignot.

Les révisions des PAL sont encore en cours dans les trois communes. Leur projet de territoire (commun aux trois communes) a été présenté aux trois Conseils Généraux le 26 septembre 2022. Les PAL révisés ont été déposés pour examen préalable le 19 juin 2023 et les préavis des services cantonaux ont été rendus fin juin 2024. Les communes doivent désormais adapter leurs dossiers selon les demandes et engager la procédure de validation de ceux-ci. Ces démarches ne pourront être terminées avant fin octobre 2024, date à laquelle les trois zones réservées seront échues. **La prolongation des zones réservées des communes de La Brévine, du Cerneux-Péquignot et de La Chaux-du-Milieu est donc nécessaire pour permettre la finalisation de la révision des PAL des trois communes.**

Le présent dossier est composé des documents suivants :

- > un arrêté pour chaque commune;
- > le présent rapport sur l'aménagement.

## 2. Bases légales et conformité aux planifications supérieures

### 2.1 Bases légales

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. En second lieu, conformément à l'article 15 de la LAT, les communes ont l'obligation de redimensionner leurs ZHMC surdimensionnées et donc de réviser leur plan d'aménagement.

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 ». Le Canton fixe sa durée à cinq ans, renouvelable une fois, après accord du Conseil d'État.

Le présent dossier s'appuie sur ces dispositions légales.

### 2.2 Conformité aux planifications supérieures

#### Plan directeur cantonal (PDC)

La prolongation des zones réservées communale 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 »**. Celle-ci attribue à la **région du Centre-Jura un objectif de réduction des ZHMC de 21 ha**. La prolongation des zones réservées permet de maintenir les conditions nécessaires au redimensionnement de la ZHMC. Elle est donc un outil nécessaire pour permettre l'application du PDC.

#### Plan directeur régional (PDR) du Centre-Jura

Le PDR du Centre-Jura, établi en 2015-2016, a été validé par arrêté du Conseil d'État du 2 mai 2018. Il a identifié que les Communes de la vallée de la Brévine devaient réduire leurs ZHMC de :

- > - 2.5 ha pour la commune de La Brévine,
- > - 0.3 ha pour la commune de La Chaux-du-Milieu,
- > - 0.4 ha pour la commune du Cerneux-Péquignot.

**La prolongation des zones réservées permettra aux Communes de réviser leur PAL pour correspondre aux enjeux de redimensionnement de la zone à bâtir fixés dans le PDR.**

## 3. Procédure

### 3.1 Procédure

La prolongation 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 de l'environnement (DDTE), adoption par le Conseil général, délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours), mise à l'enquête publique, approbation et sanction par le Conseil d'État.

**La procédure a un effet anticipé négatif**, c'est-à-dire qu'elle déploie les effets prévus à l'article 92, alinéa 2 LCAT, dès le vote d'adoption par les Conseils généraux des arrêtés prolongeant la durée des zones réservées.

Conformément à l'article 4 LAT, une **information publique** est organisée par les autorités communales pour informer la population sur les objectifs de la planification et le déroulement de la procédure. En raison du peu d'informations complémentaires du présent dossier, hormis la prolongation du délai des zones réservées, l'information publique est effectuée par un **courrier aux propriétaires concernés** et l'annonce via le site internet et le pilier public de la mise à disposition du dossier dans les administrations communales **du 19 au 30 août 2024**. Les remarques et questions seront annexées au présent rapport le cas échéant.

## 3.2 Calendrier

Le calendrier ci-après synthétise les phases principales de la procédure d'approbation, **il est optimisé de manière à ce que les séances d'adoptions des zones réservées par les Conseils généraux puissent avoir lieu avant octobre 2024**, tel que demandé par le canton. Il ne tient toutefois pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées durant la mise à l'enquête publique.

Tab. 1 : Calendrier prévisionnel de la procédure

| Phase d'étude   | Délais             |
|---|--------------------|
| Élaboration du dossier de modification des zones réservées        | juillet 24         |
| Envoi du dossier aux Communes pour validation (mail)              | 25.07              |
| Accord de principe des Conseils communaux                         | 29.07              |
| Dépôt du dossier au SAT pour préavis (mail)                       | 30.07              |
| Réception du préavis de synthèse du SAT                           | 12.08              |
| Adaptations du dossier selon préavis de synthèse du SAT           | 12-14.08           |
| Envoi du courrier aux propriétaires concernés                     | 12-14.08           |
| Mise à disposition du dossier dans les administrations communales | 19-30.08           |
| Signature des Conseils communaux                                  | déb. septembre     |
| Préavis du chef du DDTE   | déb. septembre     |
| Adoption par les trois Conseils généraux                          | fin septembre      |
| Délai référendaire (40 jours) <sup>1</sup>                        | octobre            |
| Enquête publique (30 jours)                                       | octobre - novembre |
| Traitement des oppositions  | p.m                |
| Approbation et sanction du Conseil d'État                         | décembre 2024      |

<sup>1</sup> L'obligation d'annonce préalable de référendum permet de mettre à l'enquête le plan avant l'échéance du délai référendaire en l'absence d'une annonce signée par cinq électrices ou électeurs et déposée au Conseil communal dans les 10 jours à compter de l'acte attaqué.



## 4. Justification

Les motifs qui ont justifié la mise en place et les périmètres des zones réservées sanctionnées les 18 septembre et 23 octobre 2019 sont développés dans le rapport sur l'aménagement de cette dernière et ont été synthétisés dans l'introduction de ce document. Ces motifs restent d'actualité. Aussi, le **présent rapport se limite à mettre en évidence les circonstances qui justifient la prolongation de l'application des zones réservées.**

### 4.1 Prolongation des zones réservées

**Les zones réservées des communes de La Brévine et de La Chaux-du-Milieu** sont entrées en vigueur le 23 octobre 2019 et celle de la **commune du Cerneux-Péquignot**, le 18 septembre 2019 pour une durée de cinq ans. Afin de permettre la révision des PAL des trois, les **zones réservées doivent être prolongées**. Le processus de révision a été initié. Les préavis des services cantonaux sur la révision des PAL ont été reçus fin juin 2024 pour les trois communes.

Selon l'alinéa 3 de l'article 57 LCAT, les zones réservées peuvent être prolongées de cinq ans. Cette durée pourra être réduite, si la sanction des PAL révisés se concrétise avant l'échéance des zones réservées.

**La prolongation de la durée des zones réservées s'applique au même périmètre et selon les mêmes règles que les zones réservées sanctionnées les 18 septembre et 23 octobre 2019.**

## 5. Conclusion

**Les zones réservées des communes de La Brévine, du Cerneux Péquignot et de La Chaux-du-Milieu sont prolongées de cinq ans**, conformément à la possibilité offerte par la législation cantonale. Ce délai pourra être inférieur selon les délais nécessaires à l'établissement de la révision du PAL de chaque commune. **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.**

## 6. Annexes

### **ANNEXE 1**

Remarques et questions de la population (à compléter)

## Annexe 1

---

Remarques et questions de la  
population (à compléter)

---



