



Commune de  
**Val-de-Ruz**

# PROLONGATION DE LA ZONE RÉSERVÉE DES GENEVEYS-SUR-COFFRANE

Rapport au Conseil général

Version : 1.0 - TH 482010

Auteur : Conseil communal

Date : 07.04.2021



## Table des matières

1.	Résumé.....	3
2.	Historique.....	4
3.	Situation actuelle .....	5
4.	Appréciation.....	6
5.	En droit.....	8
6.	Préavis de synthèse du SAT.....	9
7.	Consultation de la CDTD .....	9
8.	Information publique .....	10
9.	Conclusion.....	10
10.	Annexes.....	11
11.	Projet d'arrêté.....	12

## Liste des figures

Figure 1 : configuration actuelle de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane (Urbaplan, novembre 2010) .....	5
Figure 2 : projection des élèves sur quatre ans au collège du Lynx (source : CSVR, janvier 2021).....	7

## Liste des abréviations principales

<b>Abréviation</b>	<b>Signification</b>	<b>Abréviation</b>	<b>Signification</b>
<b>CDTD</b>	<i>Commission du développement territorial et durable</i>	<b>PAL</b>	<i>Plan d'aménagement local</i>
<b>CSV</b>	<i>Cercle scolaire de Val-de-Ruz</i>	<b>PDc</b>	<i>Plan directeur cantonal</i>
<b>ha</b>	<i>Hectares</i>	<b>PDR</b>	<i>Plan directeur régional</i>
<b>LAT</b>	<i>Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979</i>	<b>SAT</b>	<i>Service de l'aménagement du territoire</i>
<b>LCAT</b>	<i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991</i>	<b>ZUD</b>	<i>Zones d'utilisations différées</i>
<b>OAT</b>	<i>Ordonnance sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000</i>		



Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

## 1. Résumé

---

Par décision du 21 mai 2008, le Conseil d'État refusait d'approuver le projet de plan d'aménagement local (PAL) de 2004 de l'ancienne Commune des Geneveys-sur-Coffrane et constatait que sa zone à bâtir telle que définie dans le PAL de 1984 était surdimensionnée dans son ensemble en regard du droit fédéral.

Cela a amené les Autorités de l'ancienne Commune à adopter, en date du 9 décembre 2010, une zone réservée couvrant l'ensemble du territoire urbanisé des Geneveys-sur-Coffrane.

Cette zone réservée gèle la construction de grandes parcelles non bâties en limite de zone agricole, oblige celle d'habitats collectifs dans certaines parcelles disponibles intégrées au milieu bâti et permet d'accorder au cas par cas des permis de construire hors des périmètres précités.

La zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane a été sanctionnée par le Conseil d'État en date du 15 juin 2016, après épuisement des recours. Bien que, par anticipation, elle déploie ses effets depuis son adoption par le Conseil général, elle est entrée en force lors de sa sanction pour une période de cinq ans, comme le prévoit l'article 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 (LCAT). Ainsi, son échéance est programmée au 15 juin 2021. Au moment d'établir la zone réservée destinée à garantir le bon déroulement de l'élaboration du PAL portant sur l'ensemble de la Commune de Val-de-Ruz, en 2018, la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane a été maintenue en l'état, d'entente avec le service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) ; elle complète en effet le dispositif de la zone réservée globale.

Actuellement, il n'est pas possible de déterminer si certaines grandes parcelles non bâties feront l'objet d'un changement de régime ou d'une modification de la zone d'affectation ; ce travail d'évaluation doit être réalisé dans l'étape 3 de l'élaboration du PAL de Val-de-Ruz<sup>1</sup>, entre mai 2021 et juillet 2022.

Dès lors, pour éviter que des projets de constructions n'entravent ou ne rendent plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation, le Conseil communal propose de reconduire la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane telle qu'elle a été établie en 2010, afin de permettre la formalisation du PAL de notre jeune Commune.

---

<sup>1</sup> Le rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui d'une demande de crédit d'engagement pour la troisième étape de l'élaboration du plan d'aménagement local (PAL) de Val-de-Ruz sera présenté au Législatif en juin 2021.



## 2. Historique

---

À la fin des années 1990, la Commune des Geneveys-sur-Coffrane entame la révision de son PAL, qui date de 1984. La mise à l'enquête du plan, adopté par le Conseil général le 27 mai 2004, suscite des oppositions. L'une d'elles est portée devant le Conseil d'État puis devant le Tribunal cantonal.

Cette opposition est liée à un changement d'affectation faisant passer un bien-fonds de la zone d'habitations de faible densité à la zone d'utilisation différée. Les opposants souhaitent une réintégration dans la zone de faible densité. Toutefois, le SAT s'y oppose compte tenu du surdimensionnement des réserves en zones à bâtir. Selon son étude statistique effectuée au début de l'année 2008, les perspectives démographiques à l'horizon 2020 démontrent que la zone à bâtir est trop importante par rapport aux besoins des quinze prochaines années. Les opposants ont tenté de démontrer à plusieurs reprises que ces perspectives étaient sous-évaluées ; néanmoins, la décision du Conseil d'État de mai 2008 confirme l'étude réalisée par le SAT et renvoie à une modification du projet de PAL dans la mesure où ce dernier propose encore trop de réserves en zone à bâtir, même au-delà du terrain faisant l'objet du recours.

À la suite de cette décision, l'application anticipée du projet de PAL de 2004, qui a permis, par effet positif du Conseil général, d'autoriser des constructions entre 2004 et 2008, est donc stoppée. Le SAT, dans son courrier du 17 juin 2008, confirme la validité du PAL de 1984, qui reste le plan en vigueur. Or, le plan de 2004 avait déjà passablement réduit la zone à bâtir par rapport au PAL de 1984 ; le surdimensionnement de ce dernier est donc encore plus important et est donc contraire à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). En effet, les secteurs en zone à bâtir qui sont non construits et situés en périphérie de la zone urbanisée ne doivent pas être ouverts à l'urbanisation tant qu'un nouveau PAL, conforme aux principes et aux buts de l'aménagement du territoire, n'est pas sanctionné. D'autre part, si le PAL de 2004 ne peut plus déployer d'effet positif, il continue à avoir un effet négatif dans la mesure où il a été validé par le Conseil général de l'époque, ce qui veut dire que toutes les modifications des lieux contraires au PAL de 2004 sont interdites.

Pour clarifier la situation juridique et faciliter le traitement des permis de construire, le SAT conseille alors à la Commune des Geneveys-sur-Coffrane de créer une zone réservée portant sur l'ensemble de son territoire urbanisé, dans l'attente de la sanction d'un nouveau PAL.

La zone réservée est adoptée par le Conseil général des Geneveys-sur-Coffrane en date du 9 décembre 2010. Le plan est mis à l'enquête publique du 4 février au 7 mars 2011 ; il suscite plusieurs oppositions, dont une qui ira jusqu'au Tribunal cantonal. Les opposants seront déboutés par un arrêt de la Cour de droit public du 23 janvier 2015. La décision n'étant pas contestée par les recourants, le Conseil d'État sanctionne la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane en date du 15 juin 2016. Elle entre alors en force pour cinq ans.



### 3. Situation actuelle

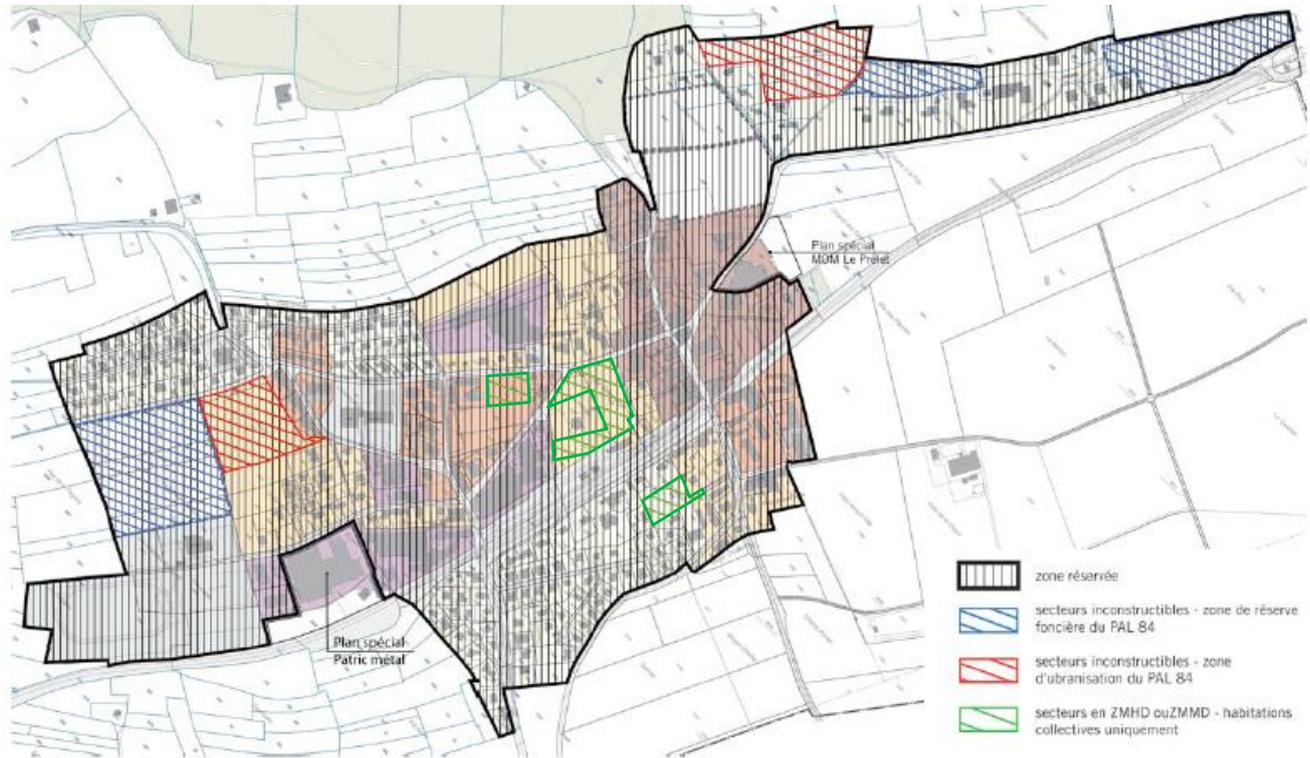


Figure 1 : configuration actuelle de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane (Urbaplan, novembre 2010)

La zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane couvre l'ensemble du territoire urbanisé du village. Elle est composée de quatre périmètres :

- un périmètre dans lequel les constructions sont interdites jusqu'à nouvel avis (cf. figure 1 : délimitations en **rouge**) : il s'agit des parcelles libres de constructions et considérées comme excédentaires par les Autorités cantonales ;
- un périmètre dans lequel sont autorisées des habitations collectives uniquement, en vue de densifier l'intérieur du milieu bâti (cf. figure 1 : délimitations en **vert**). Il y a lieu de relever que le PAL de 1984 des Geneveys-sur-Coffrane a ceci de particulier que l'habitation individuelle est autorisée tant en secteur de faible densité qu'en secteur de moyenne ou de haute densité. Cette option est donc supprimée au profit de l'habitat collectif, qui aura une emprise ou un volume différent en fonction de son affectation en moyenne ou en haute densité ;
- un périmètre qui met en exergue les zones d'utilisations différées (ZUD) (cf. figure 1 : délimitations en **bleu**). Les ZUD ne constituent plus des zones agricoles au sens de l'aménagement du territoire, mais ne sont pas encore l'objet de règles en matière de construction ; elles sont *de facto* inconstructibles. Elles



démontrent uniquement les réserves potentielles du village et les intentions en matière d'urbanisation ;

- un périmètre constituant le reste du territoire (cf. figure 1 : hachures noires), dans lequel il est possible de délivrer des permis de construire pour autant que les règles du PAL de 1984 soient respectées, sous réserve de la planification territoriale de 2004, qui avait été adoptée par le Conseil général. En clair, si une parcelle est affectée à l'habitation de moyenne densité en 1984 et que le PAL 2004 prévoit de passer cette dernière à la zone d'activités économiques, l'Autorité communale peut refuser de délivrer les autorisations de construire.

Il y a lieu de relever que seuls les périmètres de plans spéciaux (plan spécial MOM Le Prélet et plan spécial Patric Metal) sont exclus de la zone réservée puisque la planification de détail est réglée de manière définitive.

#### 4. **Appréciation**

---

Le projet d'élaboration du PAL de Val-de-Ruz a été organisé en trois étapes à la suite du plan directeur régional (PDR) : une première étape visant à cibler les thématiques revêtant un caractère stratégique pour les Autorités communales ; une deuxième étape développant les six thématiques retenues<sup>2</sup> en vue de constituer un avant-projet du PAL ; puis enfin une troisième et dernière étape consistant à réaliser la planification de détail pour chaque village (formalisation du PAL). Selon la planification y relative, la formalisation technique du PAL débutera en mai 2021 – après l'adoption du crédit *ad hoc* – pour se terminer durant l'automne 2022.

Une étude sur la conservation et la valorisation des villages de Val-de-Ruz a été réalisée dans le cadre de la deuxième étape du projet « PAL » ; chaque localité a fait l'objet d'une analyse poussée. Le village des Geneveys-sur-Coffrane n'y fait pas exception.

##### Proposition d'aménagement<sup>3</sup>

*Cette localité [...] possède d'importantes réserves de terrains constructibles dans le tissu résidentiel au centre, de part et d'autre de la gare, et en périphérie au sud du côté des équipements sportifs. L'instauration d'une zone réservée sur l'ensemble de la localité permet de maîtriser le développement dans le cadre du nouveau PAL. La capacité de développement doit être maintenue.*

---

<sup>2</sup> Il s'agit des thématiques suivantes : conservation et valorisation des villages ; besoins en infrastructures publiques ; management des zones d'activités économiques ; nature et paysage ; tourisme ; chemins piétons.

<sup>3</sup> Étude de base « Conservation et valorisation des villages et de l'habitat dispersé » ; pp 14 et 15. Esplanade Aménagement, octobre 2020.



## Prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane

Rapport au Conseil général

<i>Partie centrale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Préserver les caractéristiques des constructions et de leurs abords (jardins) et aménager l'espace-rue, dans la partie ancienne de la localité</i></li> <li>• <i>Préserver le caractère résidentiel du secteur nord</i></li> </ul>
<i>Partie développée</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Maîtriser la volumétrie des constructions dans les différents tissus périphériques et mettre en valeur les espaces libres dans le tissu bâti pour des aménagements publics (places de rencontre et de jeux)</i></li> <li>• <i>Veiller au maintien des césures entre les localités</i></li> </ul>
<i>Éléments naturels</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Maîtriser la transition spatiale avec la zone agricole et la forêt protectrice</i></li> </ul>
<i>Gestion des contraintes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Redéfinir la mesure d'utilisation du sol d'une partie des zones constructibles au sud de la localité</i></li> </ul>
<i>Développement courant</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Favoriser le développement destiné au logement, aux activités économiques et aux équipements publics en utilisant judicieusement les grandes parcelles disponibles au centre de la localité plutôt qu'à la périphérie sud</i></li> </ul>

L'étude de base en conclut que « *le PAL des Geneveys-sur-Coffrane doit être revu en profondeur<sup>4</sup>* ».

Par ailleurs, l'état et la capacité des infrastructures doivent être pris en compte dans le cadre de la reconduction de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane.

D'une part, malgré son agrandissement de quatre classes en 2016 et 2017<sup>5</sup>, le collège du Lynx est saturé. Les projections à quatre ans du Cercle scolaire de Val-de-Ruz démontrent le maintien d'un nombre élevé d'élèves, ceci **sans tenir compte** de l'emménagement de nouvelles familles aux Geneveys-sur-Coffrane (cf. figure 2 ci-contre). La seule alternative est d'envoyer une partie des élèves à Coffrane et aux Hauts-Geneveys. Cependant, ces collèges arrivent également à la limite de leur capacité.

Figure 2 : projection des élèves sur quatre ans au collège du Lynx (source : CSV, janvier 2021)

		21-22	22-23	23-24	24-25
<b>GC</b> 15	8	33	30	34	33
	7	30	34	33	34
	6	34	33	34	32
	5	33	34	32	35
	4	34	32	35	26
	3	32	35	26	17
	2	35	26	17	20
	1	26	17	20	13
		257	241	231	210

D'autre part, il y a lieu de relever que les discussions menées avec l'unité communale en charge de l'évacuation des eaux claires et usées mettent en exergue le mauvais état du réseau pour l'ensemble du village. Au surplus, ledit réseau recueille trop d'eaux parasites, le séparatif étant

<sup>4</sup> Étude de base « Conservation et valorisation des villages et de l'habitat dispersé » ; p.42. Esplanade Aménagement, octobre 2020.

<sup>5</sup> Le Conseil général accorde à ce propos un crédit de CHF 2'100'000 en date du 15 février 2016.



pratiquement inexistant. Sachant que la Ville de Neuchâtel réduira la capacité du traitement de sa STEP<sup>6</sup> de 75'000 à 65'000 équivalents-habitants pour adapter l'installation à la nouvelle filière des micropolluants, cela nécessite de revoir en profondeur le plan général d'évacuation des eaux des Geneveys-sur-Coffrane et donc de conserver jusqu'à nouvel avis le blocage des constructions sur les grandes parcelles en zone à bâtir libres d'ouvrages.

La Commune de Val-de-Ruz a hérité de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane lors de la fusion effective des anciennes communes au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Bien qu'adoptée par le Législatif de l'ancienne Commune, elle n'était alors pas entrée en force vu les recours pendants. Val-de-Ruz n'a pas eu l'occasion d'élaborer aussi vite qu'elle le souhaitait son propre PAL – ce qui aurait réglé la question des Geneveys-sur-Coffrane – puisque la LAT a été modifiée en 2013 : il a fallu que le Canton mette d'abord à jour son PDC, via les PDR. Une fois le PDC validé par la Confédération en 2019, les communes ont pu lancer les travaux de révision des PAL ou, en ce qui nous concerne, de création d'un PAL remplaçant les quinze anciennes planifications territoriales.

Au vu de ce qui précède, il semble délicat, voire téméraire, de laisser s'éteindre en juin 2021 la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane sans autre mesure. Sa reconduction pour une période maximale de cinq ans reste la solution la plus pragmatique : elle permet non seulement de revoir la planification de détail en profondeur, mais également de déterminer quels seront les secteurs libres de construction qui resteront dans la zone à bâtir en regard du surdimensionnement du plan de 1984 et de l'état des infrastructures souterraines.

## 5. En droit

---

L'instauration d'une zone réservée – ou sa prolongation – découle de l'article 57 LCAT :

*<sup>1</sup>Les communes sont compétentes pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans.*

*<sup>2</sup>À 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.*

*<sup>3</sup>Le statut de ces zones peut être prolongé de 5 ans au maximum en raison de circonstances particulières en suivant la procédure prévue pour son adoption.*

*<sup>4</sup>L'abrogation des zones réservées avant l'échéance de leur durée de validité doit suivre la procédure prévue pour leur adoption.*

*<sup>5</sup>À l'échéance de leur durée, le Conseil d'État constate que la zone réservée est caduque, sans autre procédure (art. 98).*

En l'occurrence, la fusion des communes et la modification de la LAT sont autant de circonstances particulières qui font que la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane doit être prolongée de cinq ans.

---

<sup>6</sup> Les eaux des Geneveys-sur-Coffrane, Coffrane et Boudevilliers sont recueillies et traitées à la STEP de la Maladière.



La procédure d'adoption suit les articles 89 et suivants LCAT et peut être résumée comme suit :

- préavis du chef du DDTE ;
- adoption par le Conseil général ;
- délai référendaire ;
- mise à l'enquête publique ;
- gestion des oppositions ;
- sanction par le Conseil d'État.

## **6. Préavis de synthèse du SAT**

---

Daté du 18 janvier 2021, le préavis de synthèse du SAT est rédigé comme suit :

*« La prolongation vise à permettre à la Commune de réviser son plan d'aménagement local (PAL) dans les cinq ans. Nous relevons ici que le processus de révision a été initié. Le projet de territoire communal a été présenté aux services cantonaux en date du 4 décembre 2020 et est en cours d'examen à fins de préavis.*

*Conformément au plan directeur cantonal (PDC), approuvé par le Conseil fédéral le 27 février 2019, la région Val-de-Ruz doit réduire sa zone à bâtir de 17 hectares (ha) à l'horizon 2030<sup>7</sup>. Selon le plan directeur régional (PDR), approuvé par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018, la Commune de Val-de-Ruz doit redimensionner sa zone à bâtir de 10.5 ha à l'horizon 2030. De surcroît, des secteurs de réduction potentiels sont localisés aux Geneveys-sur-Coffrane. La prolongation de la zone réservée est justifiée, en regard de l'objectif global de réduction communal ».*

Au final, le SAT préavis favorablement la prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane.

## **7. Consultation de la CDTD**

---

Les membres de la Commission du développement territorial et durable (CDTD) ont été saisis du dossier en date du 17 mars 2021. À cette occasion et à l'unanimité, le rapport du Conseil communal au Conseil général a été préavisé favorablement par les commissaires.

En effet, ces derniers soulignent l'importance de ne pas entraver ou rendre plus onéreuse l'élaboration du futur PAL de Val-de-Ruz, en particulier s'agissant de la thématique liée à l'évacuation des eaux du village des Geneveys-sur-Coffrane (cf. point 4).

---

<sup>7</sup> Conformément à la fiche U\_11 du PDC « Poursuivre une politique d'urbanisation durable ».





## **10. Annexes**

---

- Préavis de synthèse du SAT
- Rapport 47 OAT
- Arrêté avec cartouche de signatures



## 11. **Projet d'arrêté**

---



Commune de  
**Val-de-Ruz**

### **Arrêté du Conseil général concernant la prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane**

*Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,*

vu les articles 57, 89 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991,  
vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du .....  
sur proposition du Conseil communal,

**arrête :**

#### **Prolongation**

##### **Article premier :**

La zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane, sanctionnée par le Conseil d'État le 15 juin 2016, est prolongée pour une durée de cinq ans à compter de la date de son entrée en vigueur.

#### **Entrée en vigueur**

##### **Art. 2 :**

Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le ....., adopté ce jour par le Conseil général, est soumis au référendum facultatif.

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

Val-de-Ruz, le 26 avril 2021.

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL  
La présidente                      Le secrétaire

C. Douard

D. Moratel

DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT  
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Conseil communal  
de Val-de-Ruz  
Case postale 134  
2053 Cernier

N/RÉF.: RC / sm  
DOSSIER AL\_2287

Neuchâtel, le 18 janvier 2021

## Prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane

Monsieur le président,  
Messieurs les conseillers communaux,

Le dossier susmentionné nous est parvenu le 5 octobre 2020 et se compose des documents suivants :

- un rapport selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), daté du 29 septembre 2020 (ci-après le rapport) ;
- un arrêté relatif à la prolongation et modification de la zone réservée, daté du 29 septembre 2020 (ci-après l'arrêté).

Ces documents ont également été transmis au service de la géomatique et du registre foncier (SGRF).

L'examen des préavis spécialisés des services a été coordonné par le service de l'aménagement du territoire (SAT) qui a ensuite procédé à une synthèse des préavis.

Le préavis émet des **demandes** qui sont d'ordre contraignant et doivent être prises en compte. Ces corrections sont à effectuer pour la signature du chef de département.

### 1. Appréciation générale

Le présent dossier porte sur la prolongation de l'actuelle zone réservée communale, dont l'échéance est le 15 juin 2021.

La prolongation vise à permettre à la commune de réviser son plan d'aménagement local (PAL) dans les 5 ans. Nous relevons ici que le processus de révision a été initié. Le projet de territoire communal a été présenté aux services cantonaux en date du 4 décembre 2020 et est en cours d'examen à fins de préavis.

Conformément au plan directeur cantonal (PDC), approuvé par le Conseil fédéral le 27 février 2019, la région Val-de-Ruz doit réduire sa zone à bâtir de 17 hectares (ha) à l'horizon 2030<sup>1</sup>. Selon le plan directeur régional (PDR), approuvé par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018, la commune de Val-de-Ruz doit redimensionner sa zone à bâtir de 10.5 ha à l'horizon 2030. De surcroit, des secteurs de réduction potentiels sont localisés aux Geneveys-sur-Coffrane. La prolongation de la zone réservée est justifiée, en regard de l'objectif global de réduction communal.

<sup>1</sup> Fiche U\_11 « Poursuivre une politique d'urbanisation durable »

## 2. Calendrier et procédure

Concernant le calendrier, nous avons pris note que la commune souhaite présenter le dossier au Conseil général en mars ou avril 2021 et qu'une information publique est prévue en janvier 2021. Nous rappelons que les résultats de l'information et participation de la population devront figurer dans le rapport au plus tard avant le préavis du chef de département.

### Demandes

- Compléter le rapport avec les résultats de l'information et participation de la population, une fois celle-ci effectuée et au plus tard avant le préavis du chef de département.
- Mettre à jour le calendrier.

## 3. Analyse par document

### 3.1 Rapport

#### Demandes

- Chapitre 4.1 : compléter la justification de la prolongation de la mesure par l'objectif de réduction communal.
- Figures 1 et 2 : ajouter le Nord ainsi que la référence SGRF concernant la date et le nom du fichier de données.

### 3.2 Arrêté

L'arrêté peut être amélioré comme suit :

Arrêté portant **concernant la** prolongation de la zone réservée **des Geneveys-sur-Coffrane**

Le Conseil général de la commune de Val-de-Ruz,

Vu **les articles 57, 89 et suivants de la loi cantonale** sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991,  
Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement,  
du .....

Sur proposition du conseil communal,

Article premier

La zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane, sanctionnée par le Conseil d'État le 15 juin 2016, est prolongée pour une durée de 5 ans **à compter de la date de son entrée en vigueur.**

Article 2

1 Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le ....., adopté ce jour par le Conseil Général est soumis au référendum facultatif.

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

**Adopté en séance du Conseil Général le.....** (cela ne fait pas partie de l'article)

Au nom du Conseil Général de Val-de-Ruz,  
La/le président-e La/le secrétaire

#### 4. Conclusion

Après avoir procédé à la synthèse des préavis spécialisés et sous réserve des remarques inscrites dans le préavis de synthèse, notre service **préavise favorablement la prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane**, sur la commune de Val-de-Ruz.

Le dossier doit cependant être modifié selon les demandes formulées par le présent préavis. Dès que nous serons en possession des documents adaptés et signés par la commune, en 7 exemplaires, nous les transmettrons au chef du Département du développement territorial et de l'environnement pour préavis. Nous vous saurions gré de nous transmettre également par voie informatique le dossier adapté.

Finalement, nous vous informons que les dispositions du RELCAT concernant les émoluments liés aux préavis ont été modifiées avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018, en particulier les articles 71a à f.

Le service de l'aménagement du territoire se tient à disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez croire, Monsieur le président, Messieurs les conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments distingués.

L'aménageur cantonal



Dominique Bourquin

Section aménagement local



Régine Cattin

Distribution :

Urbaplan Neuchâtel, Rue du Seyon 10, 2000 Neuchâtel  
Département du développement territorial et de l'environnement  
Service de la géomatique et du registre foncier





# Zone réservée

Prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane



Source : e.bettinelli

**AMENAGEMENT, URBANISME,  
ENVIRONNEMENT**

**urbaplan**

Audrey Girardet, Jasmine Herrera  
rue du seyon 10  
cp3211 – 2001 neuchâtel  
tél. +41 32 729 89 89  
[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)  
certifié iso 9001:2015

# Sommaire

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>2. BASES LEGALES ET CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES</b>	<b>6</b>
2.1 Bases légales	6
2.2 Conformité aux planifications supérieures	6
<b>3. PROCEDURE</b>	<b>7</b>
3.1 Procédure	7
3.2 Calendrier	8
<b>4. JUSTIFICATION</b>	<b>9</b>
4.1 Prolongation de la zone réservée	9
<b>5. CONCLUSION</b>	<b>11</b>
<b>6. ANNEXES</b>	<b>12</b>



# 1. Introduction

Le présent document constitue le **rapport d'aménagement** accompagnant le dossier de **prolongation de la zone réservée** du village des Geneveys-sur-Coffrane dans la Commune de Val-de-Ruz.

L'objectif de cette procédure est de **prolonger de cinq ans la durée d'application de la zone réservée**, sanctionnée le 15 juin 2016, afin de permettre à la Commune de Val-de-Ruz de mettre en place son 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).

La **zone réservée a été établie en 2010** dans le cadre de la révision du PAL des Geneveys-sur-Coffrane lancée au début des années 2000 puis mise à l'enquête publique en 2004. Au cours de la procédure, le Conseil d'État a eu à s'exprimer sur le dimensionnement de la zone à bâtir, à l'occasion de quoi, il a estimé qu'elle était **manifestement surdimensionnée**. Entre 2004 et 2010, plusieurs rencontres entre la Commune et le Canton ont eu lieu pour définir le dimensionnement correct de la zone à bâtir. Au vu du temps pris pour trouver un accord, une **zone réservée a été créée afin de permettre aux autorités de finaliser la révision du PAL. Elle a été adoptée par le Conseil général le 9 décembre 2010 et est entrée en vigueur le 15 juin 2016** à la suite de la levée des oppositions et au traitement des recours. En parallèle, la Commune des Geneveys-sur-Coffrane a fusionné en 2013, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur en 2014, le plan directeur régional (PDR) a été établi entre 2015 et 2016 et le plan directeur cantonal (PDC) a été révisé et sanctionné par le Conseil fédéral en février 2019. **La révision du PAL des Geneveys-sur-Coffrane a été suspendue. Elle a redémarré fin 2019 par le lancement de la pré-étude pour l'établissement du PAL de la nouvelle Commune de Val-de-Ruz<sup>1</sup>. La prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane est donc nécessaire pour permettre l'établissement du nouveau PAL de Val-de-Ruz.**

Selon les dernières informations du Canton, le délai pour la révision des PAL est fixé à **février 2024**, date à laquelle les PAL devront avoir été soumis à l'adoption des Conseils généraux.

Le présent dossier est composé des documents suivants :

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

---

<sup>1</sup> Arrêté du Conseil général concernant demande de crédit pour la révision du PAL adopté le 16.12.19

## 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 de la zone réservée 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 Val-de-Ruz un objectif de réduction des ZHMC de 17 ha**. La prolongation de la zone réservée 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 Val-de-Ruz

Le PDR du Val-de-Ruz, établi en 2015-2016, a été validé par arrêté du Conseil d'État du 2 mai 2018. Bien qu'établie avant le PDR, la zone réservée répond aux objectifs du PDR.

**La prolongation de la zone réservée permettra à la Commune de réviser son 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 le Conseil général de l'arrêté prolongeant la durée de la zone réservée.

Conformément à l'article 4 LAT, une **information publique** a été organisée par l'autorité communale pour informer la population sur les objectifs de la planification et le déroulement de la procédure. En raison de la situation sanitaire actuelle, cette information a eu lieu via son site internet. Une publication dans le journal local a annoncé la mise à disposition du dossier complet pour consultation entre le 8 et le 26 mars. Les remarques et questions ont pu être envoyées par courriel à l'administration communale. Les remarques et questions, ainsi que leurs réponses, ont été publiées sur le site internet et constituent le compte-rendu de l'information publique.

## 3.2 Calendrier

Le calendrier ci-après synthétise les phases principales de la procédure d'approbation, il **est optimisé de manière à ce que la séance d'adoption de la zone réservée par le Conseil général puisse avoir lieu en mars ou avril 2021**. 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 de la zone réservée	juillet - août
Accord de principe et signature par le Conseil communal	septembre
Dépôt du dossier au SAT pour préavis	5 octobre
Réception du préavis de synthèse du SAT	18 janvier 2021
Adaptations du dossier selon préavis de synthèse du SAT	janvier - février
Annonce de l'information publique dans le Val-de-Ruz / affichage au pilier public / notification « NEMO »	18 février
Information publique via le site internet de la commune	8 au 26 mars
Signature du Conseil communal	5 avril
Préavis du chef du DDTE	début avril
Adoption Conseil général	26 avril
Délai référendaire (40 jours) <sup>2</sup>	mai
Enquête publique (30 jours)	mai-juin
Traitement des oppositions	p.m
Approbation et sanction du Conseil d'État	juin-juillet 2021

---

<sup>2</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 le périmètre de la zone réservée sanctionnée le 15 juin 2016 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 de la zone réservée.**

### 4.1 Prolongation de la zone réservée

**La zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane est entrée en vigueur le 15 juin 2016 pour une durée de cinq ans.** Afin de permettre la révision du PAL de la Commune de Val-de-Ruz, qui est issue de la fusion de plusieurs communes, dont celle des Geneveys-sur-Coffrane, la **zone réservée doit être prolongée.** Le processus de révision a été initié. L'avant-projet de territoire a été présenté aux services cantonaux le 4 décembre 2020 ; il a fait l'objet d'un préavis daté du 11 février 2021.

Conformément au plan directeur cantonal (PDC), approuvé par le Conseil fédéral le 27 février 2019, la région Val-de-Ruz doit réduire sa zone à bâtir de 17 ha à l'horizon 2030. Selon le plan directeur régional (PDR), approuvé par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018, la commune de Val-de-Ruz doit redimensionner sa zone à bâtir de 10.5 ha. De surcroît, des secteurs de réductions potentiels sont localisés aux Geneveys-sur-Coffrane. La prolongation de la zone réservée est donc justifiée, en regard de l'objectif global de réduction communal.

Selon l'alinéa 3 de l'article 57 LCAT, la zone réservée peut être prolongée de cinq ans. Cette durée pourra être réduite, si la sanction du PAL révisé se concrétise avant l'échéance de la zone réservée.

Le calendrier de révision du PAL de Val-de-Ruz a été défini dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet de PAL. Selon ce dernier, il est prévu une adoption par le Conseil général en 2022.

**La prolongation de la durée de la zone réservée s'applique au même périmètre et selon les mêmes règles que la zone réservée sanctionnée le 15 juin 2016.**

Fig. 1 : Périmètre de la zone réservée en vigueur – extrait de plan sanctionné le 15.06.16



LEGENDE

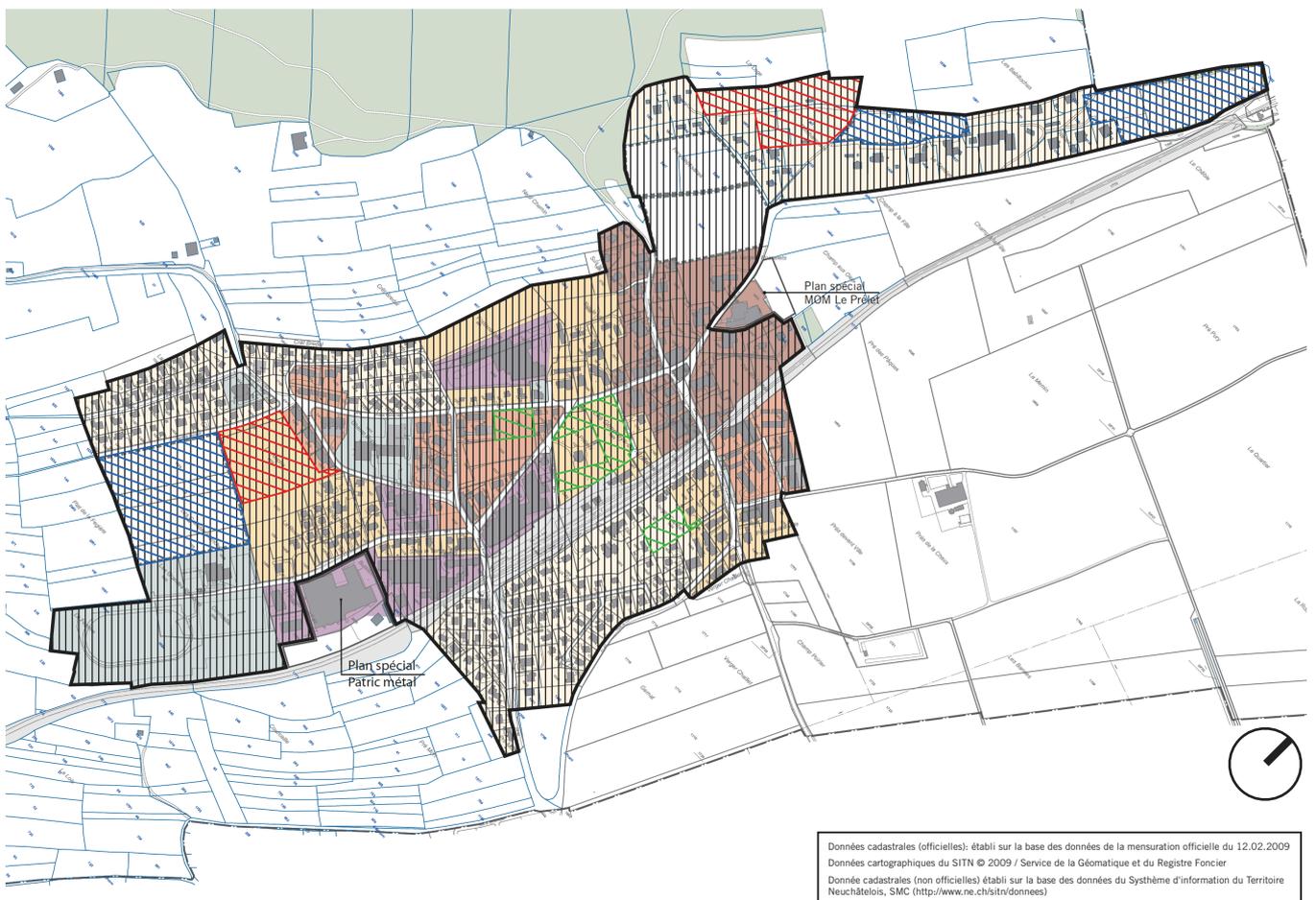
-  zone réservée
-  secteurs inconstructibles - zone de réserve du PAL 84
-  secteurs inconstructibles - zone d'urbanisation du PAL 84
-  secteurs en ZMHD ou ZMMD (selon PAL 84) - habitations collectives uniquement
  
- A titre indicatif**
-  Plans spéciaux sanctionnés
-  Aire forestière
-  Aire ferroviaire

Données cadastrales (officielles): établi sur la base des données de la mensuration officielle du 12.02.2009  
 Données cartographiques du SITN © 2009 / Service de la Géomatique et du Registre Foncier  
 Données cadastrales (non officielles) établi sur la base des données du Système d'information du Territoire Neuchâtelois, SMC (<http://www.ne.ch/sitn/donnees>)

## 5. Conclusion

**La zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane est prolongée 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 Val-de-Ruz, dont le Canton exige qu'il soit approuvé par le Conseil général au plus tard le 27 février 2024 (LCAT, art. 41, al. 2, let. a). **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.**

**Fig. 2 :** Périmètre de la zone réservée en vigueur (2016) et PAL (1984)



### LEGENDE

Affectations selon PAL 1984	
	zone d'ancienne localité
	zone d'habitation à haute densité
	zone d'habitation à moyenne densité
	zone d'habitation à faible densité
	zone d'affectations spéciales
	zone industrielle
	périmètre de plan de quartier

Zone réservée	
	zone réservée
	secteurs inconstructibles - zone de réserve du PAL 84
	secteurs inconstructibles - zone d'urbanisation du PAL 84
	secteurs en ZMHD ou ZMMD - habitations collectives uniquement
A titre indicatif	
	Aire forestière
	Aire ferroviaire

## 6. Annexes

### **ANNEXE 1**

Information à la population

# Annexe 1

---

Information à la population

---





## PROLONGATION DE LA ZONE RÉSERVÉE DES GENEVEYS-SUR-COFFRANE Information à la population

### Résumé

---

Les mesures sanitaires dues à la Covid-19 étant encore d'actualité, le processus d'information à la population s'est déroulé sous forme d'une « foire aux questions – FAQ » sur une page dédiée du site internet de la Commune, ceci en remplacement d'une séance d'information en présentiel.

Ainsi, **du 8 au 26 mars 2021**, les citoyennes et citoyens ont pu prendre connaissance :

- du rapport sur l'aménagement (47 OAT) ;
- du préavis de synthèse du Département du développement territorial et de l'environnement.

Durant la période précitée, chacune et chacun a la possibilité de poser sa ou ses questions ; les questions, accompagnées des réponses *ad hoc*, sont publiées au fur et à mesure de leur réception sur la page internet précitée.

Cette façon de procéder a été annoncée par plusieurs canaux différents :

- le 18 février 2021, par la publication d'un article sur la page communale du journal Val-de-Ruz Info et sur le site internet communal ;
- le 4 mars 2021, par la publication d'un second article sur la page communale du journal Val-de-Ruz Info et sur le site internet communal ;
- les 2 et 9 mars 2021, par une notification via l'application smartphone des collectivités publiques neuchâteloises « NEMO ».

**Aucune question n'est parvenue à l'administration de l'aménagement du 8 au 26 mars 2021.**

La page dédiée du site internet de la Commune a été désactivée le 6 avril 2020.





# Zone réservée

## Prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane

### 1. Auteur du règlement

**urbaplan**  
rue du seyon 10 - cp 3211  
2001 neuchâtel

Neuchâtel, le 30 mars 2021

### 2. Signature

Au nom du Conseil communal,

\_\_\_\_\_

La/Le Président-e

La/Le Chancelier/ère

Cernier, le \_\_\_\_\_

### 3. Préavis

La ou Le Conseiller-ère d'Etat,

Chef-fe du Département du développement territorial et de  
l'environnement,

\_\_\_\_\_

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

### 4. Adoption

Par arrêté de ce jour,

Au nom du Conseil Général,

\_\_\_\_\_

La/Le Président-e

La/Le Secrétaire

Cernier, le \_\_\_\_\_

### 5. Mise à l'enquête publique

du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

Au nom du Conseil communal,

\_\_\_\_\_

La/Le Président-e

La/Le Chancelier/ère

Cernier, le \_\_\_\_\_

### 6. Approbation

Par arrêté de ce jour,

Au nom du Conseil d'Etat,

\_\_\_\_\_

La/Le Président-e

La/Le Chancelier/ère

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

### 7. Sanction

Par arrêté de ce jour, au nom du Conseil d'Etat,

Neuchâtel, le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

La/Le Présidente

La/Le Chancelier-ère

30 mars 2021

**AMENAGEMENT, URBANISME**

**urbaplan**

Audrey Girardet, Jasmine Herrera  
rue du seyon 10  
cp3211 – 2001 neuchâtel  
tél. +41 32 729 89 89  
[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)  
certifié iso 9001:2015

**Arrêté concernant la prolongation de la zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane**

Le Conseil général de la commune de Val-de-Ruz,

Vu les articles 57, 89 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991,

Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du .....

Sur proposition du conseil communal,

**Arrête :**

**Article premier**

La zone réservée des Geneveys-sur-Coffrane, sanctionnée par le Conseil d'État le 15 juin 2016, est prolongée pour une durée de 5 ans à compter de la date de son entrée en vigueur.

**Article 2**

<sup>1</sup> Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le ....., adopté ce jour par le Conseil Général est soumis au référendum facultatif.

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

Adopté en séance du Conseil Général le .....

Au nom du Conseil Général de Val-de-Ruz,

La/le président-e

La/le secrétaire

.....

.....