Création d'une zone réservée secteur "Les Fourmillières"

Rapport sur l'aménagement (470AT)



Source fond : SITN

AMÉNAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

urbaplan

Norbert Jouval, Audrey Girardet rue st-maurice 13 cp3211 – 2001 neuchâtel tél. +41 32 729 89 89 www.urbaplan.ch certifié iso 9001:2015

Sommaire

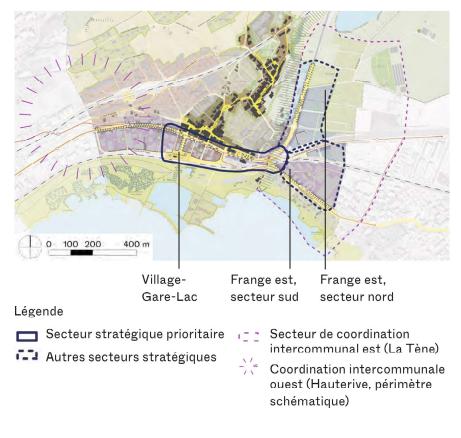
1.	INTRODUCTION	5		
2.	BASES LEGALES ET EFFETS DE LA ZONE RESERVEE	8		
	2.1 Bases légales	8		
	2.2 Effets de la zone réservée	g		
3.	PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE	10		
4.	CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES	11		
5.	PROCEDURE ET CALENDRIER	12		
	5.1 Procédure	12		
	5.2 Calendrier	13		
6.	CONCLUSION	14		
ΔN	ANNEXES			

1. Introduction

Le présent document constitue le rapport sur l'aménagement au sens de l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), accompagnant la création d'une zone réservée dans le secteur « Les Fourmillières » à Saint-Blaise.

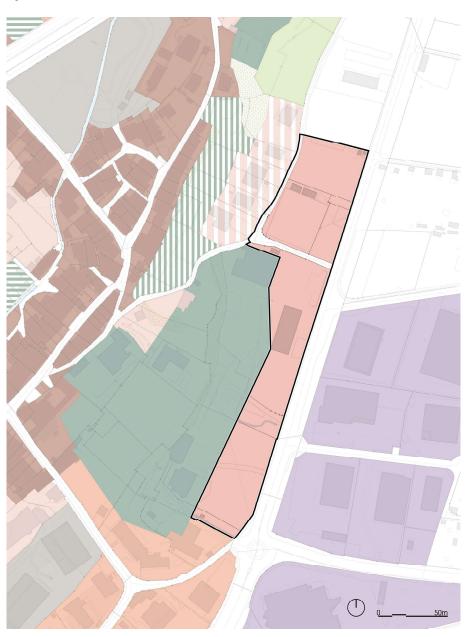
Ce secteur est identifié dans l'avant-projet de plan d'aménagement du 20 novembre 2020 comme faisant partie du secteur stratégique "Frange est, secteur nord", situé en entrée de localité nord, de part et d'autre de la route de Soleure.

Fig. 1: Secteur stratégique "Frange est, secteur nord", (avant-projet de PAL, Atelier d'urbanisme Van de Wetering, 20.11.20)



Selon l'avant-projet de PAL, ce secteur constitue un lieu prioritaire pour le développement de la Commune, possédant un grand potentiel de développement et de valorisation. La Commune envisage de l'affecter à la zone d'activités économiques. Actuellement, la partie située à l'est de la route de Soleure, est déjà en zone d'activités économiques, alors que la partie ouest (Les Fourmillières) est en zone d'habitation faible densité, zone à protéger communale et zone de protection de la silhouette de l'ancienne localité (cf. figure ci-après).

Fig. 2: Extrait du PAL de 2001



Périmètre de la ZR "Les Fourmillières"

Zone d'habitation à faible densité 1

Zone d'habitation à faible densité 2

Zone à protéger 2 (ZP2)

Zone de protection de la silhouette de

l'ancienne localité

La formalisation du plan d'aménagement (ci-après PAL) est en cours et sera soumis au Conseil général en février 2024, conformément au délai fixé par le Canton.

Le secteur des Fourmillières fait spécifiquement l'objet d'une étude urbanistique sectorielle avec différentes variantes de développement, dans le but de définir les densités bâties adaptées au site ainsi que la structuration souhaitable entre espaces bâtis et espaces ouverts. Les résultats seront intégrés in fine dans le PAL en cours d'établissement.

Pour permettre à la Commune d'avoir le temps nécessaire pour approfondir les conditions de développement du secteur, il est nécessaire qu'elle puisse suspendre les projets pouvant entrer en contradiction avec ses objectifs stratégiques.

Dans ce sens, la Commune a établi une décision d'interdiction temporaire de bâtir le 23 novembre 2020, qui arrive à échéance fin novembre (durée de validité de 2 ans) alors que le PAL ne sera finalisé qu'en 2024 (passage devant le conseil général en février 2024). L'outil à disposition de la commune pour lui laisser le temps de finaliser l'étude sectorielle et le PAL est la zone réservée.

2. Bases légales et effets de la zone réservée

2.1 Bases légales

Selon l'art. 27 al. 1 LAT (loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979), lorsque l'adaptation d'un plan d'affectation 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. D'après l'art. 27 al- 2 LAT, une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans : le droit cantonal peut prolonger ce délai. Dans le Canton de Neuchâtel, l'art. 57 al. 2 LCAT (loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991) reprend la formulation de la disposition fédérale en ajoutant la notion de coût : "rien ne peut être entrepris qui pourrait entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation". L'art. 57 al. 3 LCAT permet de prolonger la durée de cinq ans au maximum "en raison de circonstances particulières".

La zone réservée constitue une mesure provisionnelle qui sauvegarde la liberté de décision de l'autorité en permettant d'éviter que des autorisations de construire ne compromettent ses réflexions et la future règlementation communale.

Le classement de terrains en zone réservée entraîne une restriction de droit public à la propriété. Comme toute restriction à un droit fondamental, en l'occurrence le droit de propriété garanti à l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse (Cst.), la zone réservée doit respecter les conditions de l'art. 36 Cst. aux termes desquelles la restriction doit reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et être proportionnée au but visé (al. 3). De plus, l'essence des droits fondamentaux est inviolable (al. 4).

Dans le cas du secteur des Fourmillières, **la base légale** existe ; elle vient d'être mentionnée ci-dessus.

L'établissement de la zone réservée prévue répond à un **intérêt public** digne de protection dans la mesure où sa création va dans le sens des exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (art 19 LAT et 109 et suivants LCAT). Les autorités communales démontrent une sérieuse volonté d'étudier en détail les conditions de développement de ce secteur et s'engage à ce que les conclusions soient intégrées au PAL en cours d'établissement et pour lequel un délai est fixé à février 2024 (adoption par le Conseil général). D'ici là, il est indispensable qu'aucun projet de construction ne viennent entraver l'exécution du futur PAL.

Enfin, la zone réservée constitue une restriction temporaire de bâtir qui sera levée au plus tard au terme du délai légal prévu. Le périmètre de la zone réservée (cf. chapitre 3) a été limité au seul secteur des Fourmillières, longeant la route de Soleure, actuellement affecté en zone d'habitation faible densité, pour lequel un changement d'affectation est étudié (zone d'habitation faible densité à zone d'activités économiques). Par conséquent, la zone réservée respecte le principe de la proportionnalité. Elle n'est pas plus vaste et ne durera pas plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi.

2.2 Effets de la zone réservée

Comme déjà évoqué, à l'intérieur de la zone réservée rien ne peut être entrepris qui puisse entraver l'établissement des futures mesures d'aménagement. Par conséquent, la zone réservée a pour effet de suspendre temporairement le droit de construire. Elle n'enlève pas de droits à bâtir. Durant son application, seules les constructions qui ne sont pas de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation peuvent être autorisées par le Conseil Communal.

3. Périmètre de la zone réservée

Le périmètre d'application de la zone réservée a été déterminé en fonction du périmètre de la zone d'habitation faible densité dans le secteur stratégique "Frange est, secteur nord".

Selon l'avant-projet de PAL et comme évoqué en introduction, trois secteurs stratégiques ont été identifiés :

- > Village Gare-Lac
- > Frange est, secteur sud
- > Frange est, secteur nord.

Les secteurs stratégiques Village Gare-Lac et Frange est, secteur sud ne font pas l'objet d'une volonté de modification de l'affectation mais plutôt d'affinement des conditions de développement (densification) et sont moins sensibles du point de vue du paysage. Une zone réservée n'est pas jugée nécessaire.

A l'inverse, le secteur Frange est, secteur nord, situé en contrebas du vieux village, et marquant l'entrée nord-est de la localité depuis l'Entre-deux-lacs, est en partie concerné par un changement d'affectation relativement important puisqu'il s'agit de passer la partie de la zone d'habitation faible densité des Fourmillières, longeant la route de Soleure, en zone d'activités économiques (cf. figure 2 ci-avant). Il est donc important de stopper les projets qui seraient conformes à la règlementation en vigueur (habitat) mais contraire au projet de changement d'affectation (activités), dans l'attente de la finalisation de l'étude urbanistique sectorielle et de la révision générale du PAL.

Tab. 1 : Biens-fonds inclus dans la zone réservée

N° bien-fonds Propriétaire		Surface (m²)
3654 (partiel)	Communes de La Tène et Saint-Blaise	
3653 (partiel)	Marti Sébastien et Marti Ivana	2'514
2348 (partiel)	Commune de La Tène et Saint-Blaise (DDP 4093 – Schultess Heinz)	4'104
DP 3	Domaine public (chemin des Fourmillières)	369
3185	Abbas Hallal Rawad	
2186	Tennis Club de Saint-Blaise	1'718
1132	Abbas Hallal Rawad	99
39	Hoirie Pittet	1'831
Total		11'597

4. Conformité aux planifications supérieures

La zone réservée respecte les trois niveaux de planification ci-dessous.

Le Plan directeur cantonal (PDC)

Elle s'inscrit dans les lignes directrices du développement cantonal en répondant aux fiches de coordination du PDC en vigueur, notamment à la fiche E11 "Localiser judicieusement les activités économiques et valoriser les pôles économiques" puisque la zone réservée permet de laisser le temps à la Commune de mettre en cohérence l'affectation d'un secteur qu'elle considère comme pertinent pour le maintien et le développement d'activités économiques. Elle répond également à la fiche U12 "Développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine" par la prise en considération du patrimoine, dans le cadre du développement du secteur des Fourmillières, situé en contrebas du village ancien de Saint-Blaise inscrit à l'ISOS¹ national.

Le Pan directeur régional de la COMUL² (PDR COMUL)

Le PDR de la COMUL a été approuvé par arrêté du Conseil d'État du 2 mai 2018. La zone réservée des Fourmillières vise à permettre à la Commune d'analyser, dans le cadre de l'établissement de son PAL, les conditions de développement de ce périmètre compte tenu de sa localisation le long d'un axe structurant identifié sur le plan "Vision 1 : armature du développement" et dans un cône de vue important depuis l'A5 indiqué sur le plan "Vision 2 : paysage, trésors, identité".

Avant-projet de PAL

La zone réservée permet de laisser le temps nécessaire à la Commune de formaliser les orientations prises dans l'avant-projet de PAL, c'est-à-dire d'étudier plus en détail les conditions d'urbanisation de ce périmètre pour le maintien et l'accueil d'activités économiques, dans un site sensible du point de vue du paysage et du patrimoine (vue sur le bourg, porte d'entrée est du village).

ISOS: inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
 COMUL: Communauté urbaine du Littoral

5. Procédure et calendrier

5.1 Procédure

La création d'une zone réservée suit la procédure des plans d'affectation communaux des art. 89 et suivants LCAT : signature par le Conseil Communal (art. 90 LCAT), préavis du chef du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE) (art. 91 LCAT) et adoption par le Conseil Général (art. 92 LCAT), délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours), mise à l'enquête publique (art. 93 LCAT), procédure d'opposition et décisions sur les oppositions (art. 94 LCAT), et approbation et sanction par le Conseil d'État (art. 96 et 96 a LCAT).

Comme pour les plans d'affectation, la zone réservée a un effet anticipé négatif, c'està-dire qu'elle déploie les effets prévus à l'article 92 al 2 LCAT³, dès l'adoption par le Conseil général de l'arrêté créant la zone réservée.

Conformément aux art. 4 LAT et 6 LCAT, une information publique a été organisée le 22 novembre 22 par l'autorité communale pour informer la population sur les objectifs visés et le déroulement de la procédure. Le PV est joint en annexe.

³ Art. 92 al 2 : « 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. »

5.2 Calendrier

Le calendrier indiqué ci-après est prévisionnel. Il se base sur un déroulement optimisé des travaux et ne tient pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées contre le dossier durant la mise à l'enquête publique.

Échéances	Délais	
Etablissement du projet de zone réservée (rapport, plan, arrêté)	septembre	
Coordination avec la Commune	septembre	
Dépôt à la commune pour signature	octobre	
Dépôt au SAT pour préavis	octobre	
Séance de coordination avec le SAT	octobre	
Adaptation du dossier selon remarques du SAT	octobre	
Information publique	octobre	
Finalisation du dossier	octobre	
Signature du Conseil communal et envoi au SAT	octobre-novembre	
Signature du chef du DDTE	novembre	
Séances de groupe (Conseil général)	12 décembre	
Adoption par le Conseil général	15 décembre	
Délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours) ⁴	décembre-janvier	
Enquête publique*	janvier-février	
Traitement des oppositions	p.m.	
Approbation et sanction	premier semestre 2023	

⁴ Ce délai est porté à 40 jours si une annonce de referendum est effectuée dans les 10 jours.

6. Conclusion

La zone réservée créée sur le secteur des Fourmillières est valable pour 5 ans, conformément à la législation cantonale. 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 en cours de révision.

Annexes

ANNEXE

PV de la séance d'information publique du 22.11.22

Annexe
PV de la séance d'information publique du 22.11.22



Zone réservée du secteur des Fourmillères

Procès-verbal de la séance d'information publique

Intervenants:

Commune Alain Jeanneret

Conseiller communal

Urbaplan Audrey Girardet

mandataire pour la zone réservée

Van de Wetering Laurence Beuchat

mandataire pour l'étude sectorielle

Date: 22 novembre 2022

Lieu: Auditoire de Vigner, Saint-Blaise

Heure: 20h à 21h

Rédaction : Jasmine Herrera (urbaplan)

1. Introduction

Cette séance a pour but de présenter la zone réservée du secteur « Les Fourmillières ». Cette dernière s'inscrivant dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local (PAL), la commune a souhaité présenter l'état d'avancement des travaux de révision ainsi que les enjeux de l'étude sectorielle du secteur « Les Fourmillères » qui démarre.

La tenue de la présente séance a été annoncée par courrier aux différents propriétaires, par la Feuille Officielle le 11 novembre et par le journal intercommunal Bulcom les 11 et 18 novembre 2022. Dès le 8 novembre, l'information a été affichée sur le pilier public de la commune de Saint-Blaise.

Une vingtaine de personnes assistent à la séance.

2. Questions et remarques

Q : Propriétaire d'un bâtiment et bénéficiaire d'un droit de superficie (DDP) pour encore 18 ans, est-ce qu'en cas d'incendie, le bâtiment pourra être reconstruit ? Une partie du terrain est en zone protégée. Les documents présentés semblent illustrer des constructions sur cette zone normalement inconstructible. Est-ce juste ?

R : Les bâtiments actuels du secteur des Fourmillières sont au bénéfice de la situation acquise. Ils peuvent être maintenus, entretenus et rénovés. Pendant la durée d'application de la zone réservée, les nouvelles constructions qui pourraient être contradictoires avec les objectifs du futur PAL ne sont pas autorisées. Aucune construction n'est prévue dans la zone protégée.

Q : Est-ce que les travaux d'entretien sont autorisés ?

R : Oui, les travaux d'entretien ne posent pas de problème.

Q : Le Tennis Club de Saint-Blaise est propriétaire de son terrain. La Commune a-t-elle l'intention de le racheter ? Avec le changement d'affectation envisagé, n'y-a-t-il pas un risque de perte de valeur ?

R : Au contraire, les terrains sont actuellement en zone d'habitation à faible densité. La Commune souhaite augmenter la densité et assouplir l'affectation pour permettre l'implantation d'activités économiques au rez-de-chaussée. Des mesures paysagères sont également prévues afin d'améliorer qualitativement cet espace, situé en entrée de village. Les terrains devraient donc plutôt prendre de la valeur. La Commune est au début du processus. Elle envisage d'ouvrir la discussion avec tous les propriétaires afin de trouver des synergies entre les projets. La conservation des terrains de tennis n'est pas impossible dans la requalification envisagée du quartier. Ce point devra être éclairci dans le cadre de l'étude sectorielle.

Q : Qui va faire le projet ? Est-ce un investisseur ou la Commune directement ?

R : La Commune organise l'étude sectorielle et propose une solution urbanistique qualitative pour valoriser ce secteur. Les projets sont du ressort des propriétaires qui le souhaitent, soit par eux-mêmes, soit via un investisseur. La Commune n'a pas l'intention de racheter les terrains.

Q : Pouvons-nous faire notre propre projet ? Plus dense qu'actuellement ?

Oui, chaque propriétaire pourra faire son projet à l'issue de la zone réservée, selon les règles définies par le futur PAL. La Commune souhaite créer une qualité en entrée de village, dans ce secteur qui n'est pas très attractif pour l'instant.

Q : Le choix de faire quelque chose ou de ne rien faire reste celui des propriétaires ?

R : Oui, les propriétaires sont libres de faire évoluer leur construction ou non. Comme déjà évoqué précédemment, les constructions qui ne seraient pas conformes aux règles futures pourront être maintenues, entretenues et rénovées. En cas de démolition intentionnelle, la nouvelle construction devra respecter les règles du nouveau PAL.

Q : Pourquoi parlez-vous uniquement du secteur des Fourmillières ce soir ? Il y a deux autres secteurs stratégiques selon vos plans ?

R : Ils seront présentés ultérieurement. La procédure de création d'une zone réservée impose une information publique spécifique. La Commune donnera plus d'information sur les autres secteurs dans le courant de l'année prochaine. Le secteur de la gare BLS fera notamment l'objet d'une étude sectorielle qui sera présentée à la population.

Q : Pouvez-vous confirmer que la zone réservée sera en vigueur jusqu'en 2024 ?

Elle sera applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PAL. Selon le calendrier prévisionnel, il est bien prévu que le PAL entre en force en 2024. Toutefois, la Commune n'a pas la maîtrise du nombre d'oppositions qui seront à traiter et de leur teneur. Le délai pourrait être plus long. Dans tous les cas, la zone réservée sera applicable tant que le nouveau PAL ne sera pas formellement en vigueur.

La parole n'est plus demandée, la séance est levée à 20h40.