



# COMMUNE DE CORTAILLOD

---

RÉVISION PAL

## projet de territoire

---



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
1 0 0 3 L a u s a n n e  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch

17048 EG JP TP YL

Cortailod / 17048\_PAL / 08\_rapports\_  
gea / 2\_Projet\_de\_Territoire /  
17048\_projet\_de\_territoire\_v15.indd

## SOMMAIRE

---

1. INTRODUCTION & PRINCIPE DU PROJET	1
1.1 Préambule .....	1
1.2 Démarche .....	1
1.3 Règles du jeu .....	1
2. SITUATION DE LA COMMUNE	3
3. ÉVOLUTION DE LA COMMUNE	7
3.1 Urbanisation.....	7
3.2 Mobilité .....	7
3.3 Environnement .....	8
4. DOMAINES-CLÉS DU PROJET	9
4.1 Territoire orchestré et animé .....	9
4.2 Territoire connecté et convivial .....	12
4.3 Territoire préservé et valorisé .....	15
4.4 Plan de synthèse du projet de territoire .....	18-19
5. PESÉE DES INTÉRÊTS	21
5.1 Zones d'habitation.....	21
5.2 Zones d'activités économiques.....	26
5.3 Autres zones.....	28
5.4 Etudes à mener .....	29
5.5 Plan de pré-affectation.....	32
6. SYNTHÈSE	37
6.1 Accueil de la croissance .....	37
6.2 Densification, mixité sociale et fonctionnelle .....	38
6.3 Qualité et attractivité .....	38
7. CALENDRIER	39

## ABREVIATIONS

CAD	Chauffage à distance
CESCOLE	Cercle scolaire de Colombier et environs
CFF	Chemins de fer fédéraux suisses
COMUL	Communauté urbaine du Littoral
HE	Habitants-emplois
ICOP	Inventaire des objets géologiques et sites naturels d'importance régionale à protéger
IFP	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LCAT	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire
MD	Mobilité douce
NECO	Service de l'Economie du canton de Neuchâtel
OPAM	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs
ORNI	Ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non-ionisants
PAL	Plan d'aménagement local
PDC	Plan directeur cantonal
PDR	Plan directeur régional
PDRives	Plan directeur des Rives du Lac de Neuchâtel
RNL	Région Neuchâtel Littoral
RUN	Réseau urbain neuchâtelois <i>aujourd'hui remplacé par objectif:ne</i>
SDA	Surfaces d'assolement
TIM	Transports individuels motorisés
TP	Transports publics
ZAE	Zone d'activités économiques
ZC	Zone centrale
ZH	Zone d'habitation
ZHORT	Zone horticole
ZI	Zone industrielle
ZM	Zone mixte
ZSDL	Zone de sport, détente et loisirs
ZUD	Zone d'utilisation différée
ZUP	Zone d'utilité publique

# 1. INTRODUCTION & PRINCIPE DU PROJET

---

## 1.1 Préambule

La Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) préconise que les communes réexaminent périodiquement leurs plans d'aménagement et les adaptent, si nécessaire, aux nouveaux besoins.

Dans ce sens, la commune de Cortaillod souhaite réviser son plan d'aménagement local (PAL), sanctionné par le Conseil d'Etat le 27 octobre 1999.

Le présent document constitue le rapport du projet de territoire, rédigé par le bureau GEA Valloetton et Chanard SA, à Lausanne. Il est établi en collaboration avec le Conseil communal de Cortaillod et la Commission de révision du PAL issue du Conseil général.

## 1.2 Démarche

Les premières étapes de la révision du PAL impliquent un questionnement sur le devenir de la commune. Elles prônent une démarche concertée avec le Conseil communal et la Commission du Conseil général (CCG), dans la perspective d'avancer sur des bases communes et consolidées.

La révision du PAL est soumise en premier lieu à l'élaboration d'une pré-étude. Transmise aux services cantonaux en mai 2019, elle fixe le programme de révision et son ampleur. La pré-étude a donné lieu à un préavis des services cantonaux en novembre 2019, demandant sa révision partielle en vue de bénéficier de la subvention cantonale. Ces analyses, intégrations et adaptations se sont déroulées en parallèle à l'élaboration du projet de territoire afin de bénéficier des ateliers thématiques permettant d'alimenter la reprise de la pré-étude selon les demandes des services cantonaux. Révisée, la pré-étude a reçu les appréciations des services cantonaux en novembre 2021 et janvier 2022, avant d'être transmise sous sa forme finale en février 2022, en parallèle à la demande de subvention.

Le projet de territoire consiste avant tout en une base politique du plan d'aménagement local. Il exprime l'orientation de développement que la commune cherche à donner à son territoire et présente par exemple les aspects purement quantitatifs du redimensionnement. Pour son élaboration, il a suivi la méthode des ateliers cartographiques, qui permet de réfléchir sur l'ensemble du territoire et de localiser les mesures aux échelons communal, intercommunal et régional.

Les trois ateliers cartographiques ont traité de thématiques spécifiques, à savoir :

- urbanisme et infrastructures (**territoire orchestré et animé**),
- mobilité (**territoire connecté et convivial**),
- environnement et paysage (**territoire préservé et valorisé**).

Les éléments alors recueillis complètent les réflexions et les analyses menées par les mandataires. Ensemble, ils sont la base de la politique communale d'aménagement visant à répondre aux enjeux de développement identifiés pour les 15 à 20 prochaines années.

## 1.3 Règles du jeu

La révision du PAL s'appuie sur les planifications en amont. Il doit être conforme au droit fédéral et cantonal, et s'inscrire dans le plan directeur cantonal (PDC) et le plan directeur régional de la Communauté urbaine du Littoral neuchâtelois (PDR - COMUL).

Le dimensionnement de la zone à bâtir à l'horizon 2030 ne prévoit pas d'augmentation des zones d'habitation, mixte et centrale, conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 2 mai 2018 relatif au PDR - COMUL.

Toutefois, avec un total d'environ 9 hectares de surfaces libres sises dans des périmètres affectés en zones d'habitation, mixte et d'ancienne localité, Cortaillod peut envisager des relocalisations au sein de son territoire communal (zone d'utilité publique, de verdure, de vignes, etc.), moyennant justification et dans le respect du projet de territoire régional et du PDC.

---

Si le dimensionnement de la zone à bâtir est fixé dans le PDR, il est néanmoins attendu que la commune se positionne dans son projet de territoire sur les aspects socio-démographiques (accueil effectif de nouveaux habitants et emplois, typologies de quartiers, types d'emplois et d'activités, besoins en infrastructures y relatifs, etc.).

En lien aux enjeux du développement vers l'intérieur, le PDC fixe une densité minimale à atteindre, à hauteur de 80 habitants-emplois par hectare (80 HE/ha) pour les zones d'habitation et de 75 emplois par hectare (75 E/ha) pour les zones d'activités économiques.

Pour créer une nouvelle zone d'activités économiques (ZAE), le besoin et l'opportunité sont à démontrer au niveau régional. Pour Cortailod, une vision intercommunale avec Boudry et Milvignes est nécessaire (Archipel ouest selon PDR), voire avec La Grande Béroche.

L'affectation d'une partie de la zone d'utilisation différée (ZUD) des Clavaz en zone d'activités économiques (ZAE) pourra être étudiée dans le cadre de la révision du PAL, moyennant justification et dans le respect des critères du PDC. Plus précisément, l'évaluation de la possibilité d'étendre la ZAE dans ce sens devra être coordonnée avec les communes de l'archipel Ouest de la COMUL ainsi qu'avec la région de la Béroche, le NECO et le SAGR.

Le projet d'agglomération et les différentes fiches d'application du PDC orientent vers une densification et une requalification qualitative, passant par exemple par la réservation de zones de verdure et de détente ou l'arborisation des espaces publics, et dirigent vers un développement des aménagements en faveur de la mobilité douce.

## 2. SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de Cortaillod est située sur la rive nord du lac de Neuchâtel, dans la Région Littoral, et bénéficie d'une position stratégique entre Neuchâtel et Yverdon-les-Bains.

Sa proximité directe à l'autoroute la rend très attractive vis-à-vis de l'accès aux grands centres urbains par les axes routiers. Bien que la commune bénéficie de la proximité directe à l'agglomération neuchâteloise, elle manque de liaisons directes et efficaces vers Yverdon-les-Bains et Lausanne par les transports publics.

Proche du pôle de développement cantonal du plateau de Perreux sur la commune de Boudry, Cortaillod compte sur son territoire communal l'existence de l'usine NEXANS à l'est et d'un secteur d'activités économiques au nord.

Toutefois, Cortaillod présente un profil plutôt résidentiel. Dès lors, pour rester attractive et accueillir de nouveaux emplois et habitants, la commune doit poursuivre son développement et chercher à renforcer sa connexion au réseau de transports publics structurant (CFF, Littorail).

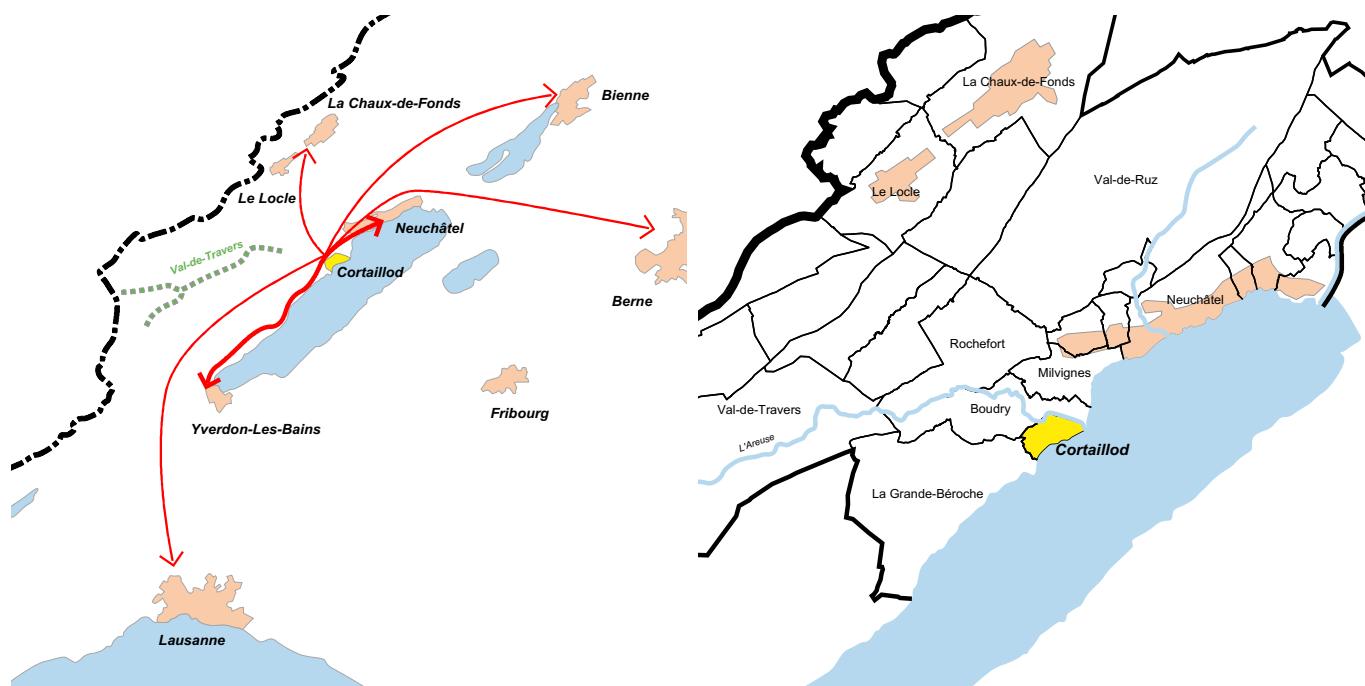
Les secteurs du bord du lac, du coteau et du Petit-Cortaillod présentent des qualités qui drainent un fort tourisme saisonnier (période estivale et week-ends), également en direction de la Pointe du Grain sur la commune voisine de La Grande Béroche. En découlent une pression non négligeable sur les infrastructures publiques comme de fortes nuisances localisées, qu'il convient de contenir pour maintenir le caractère naturel et préservé du site, malgré un très léger renforcement des installations (construction d'une capitainerie et rénovation des vestiaires du FC Cortaillod par exemple).

Exposé au sud, le territoire communal s'étend sur près de 4km<sup>2</sup> pour environ 4'700 habitants en décembre 2019 et 2'000 emplois en décembre 2017. La commune de Cortaillod présente deux secteurs distincts aux caractéristiques variées, à savoir :

- à l'ouest, le plateau agricole et le village,
- à l'est, le delta de l'Areuse, les rives du lac et le port.

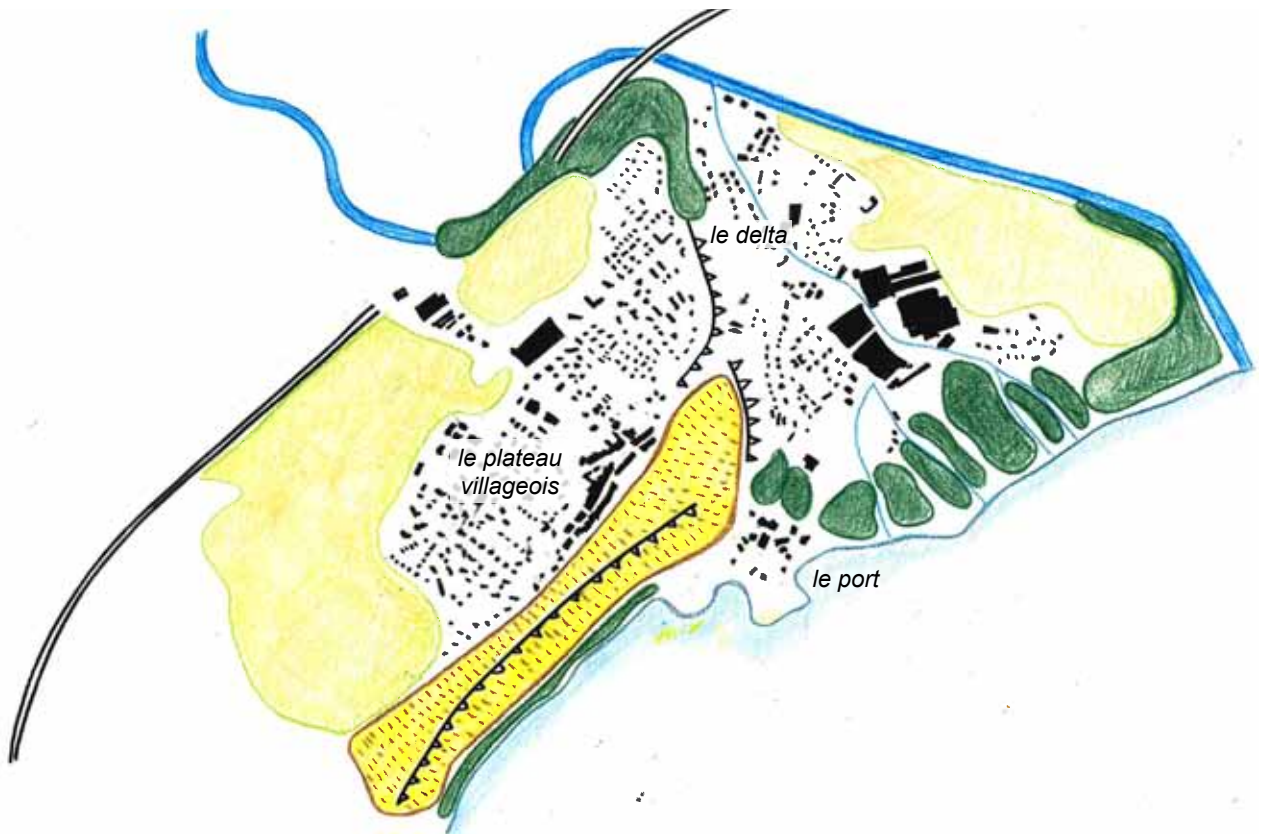
Les frontières physiques que représentent l'autoroute A5 et le cours de l'Areuse ne favorisent pas les interactions avec les communes voisines. A l'exception des transports individuels motorisés (TIM), les liaisons sont peu marquées et ne permettent pas à Cortaillod d'être perméable à son environnement proche.

### Situation

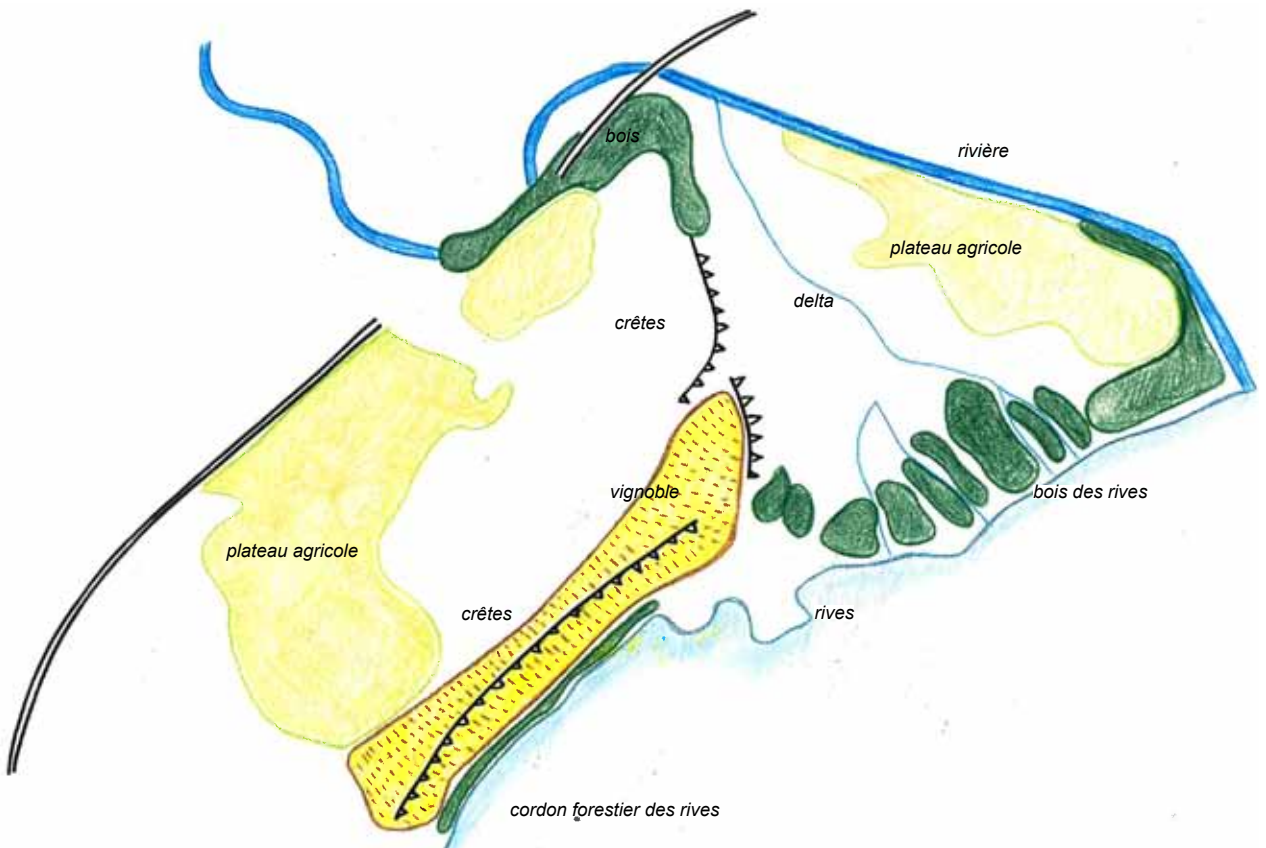




**Les entités urbanisées**

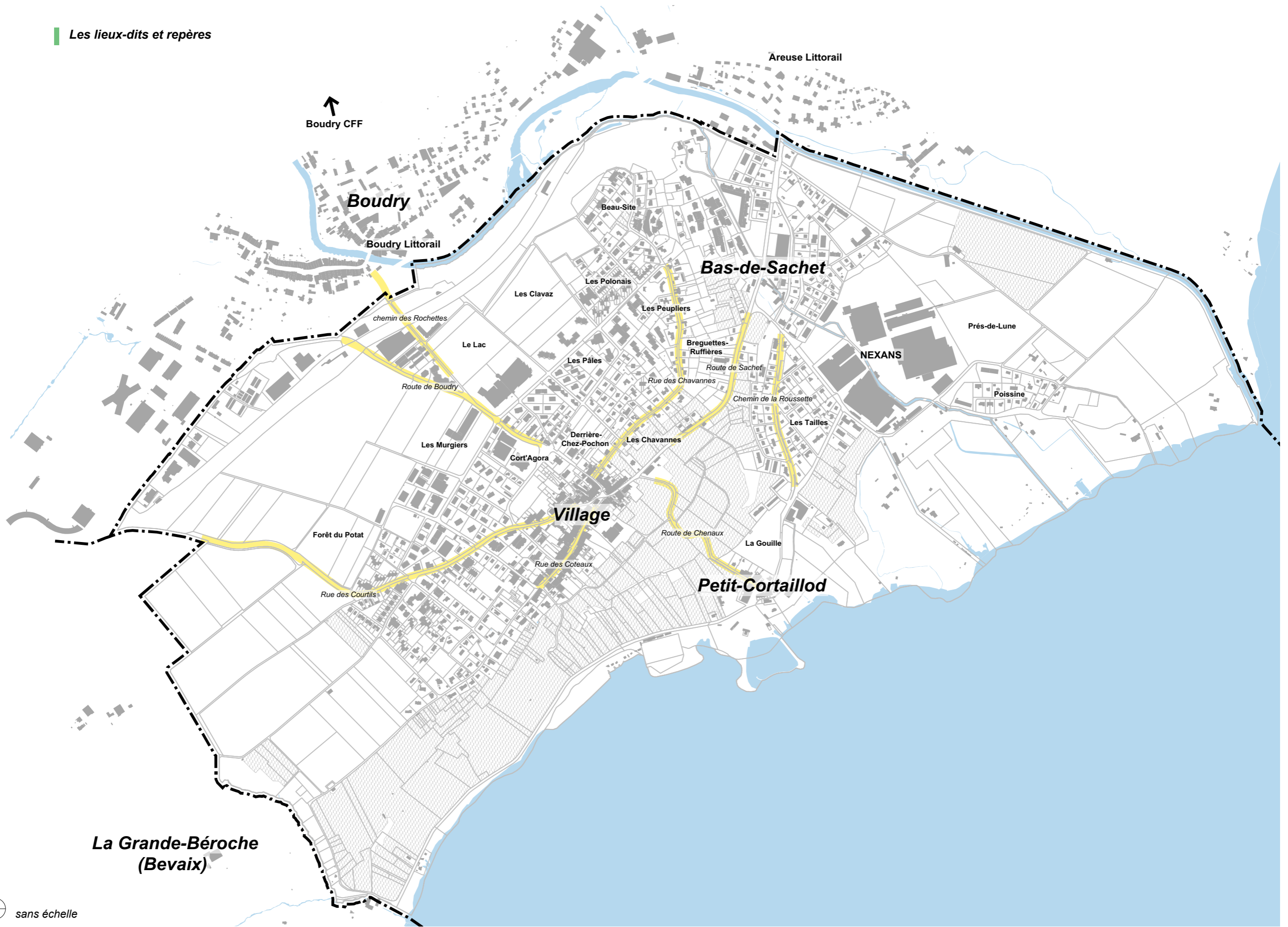


**Les grandes entités paysagères**





Les lieux-dits et repères





### 3. ÉVOLUTION DE LA COMMUNE

---

Ce chapitre retrace les grandes tendances passées, actuelles et futures de la commune, sous les angles de l'urbanisation, de la mobilité et de l'environnement.

#### 3.1 Urbanisation

La population de Cortaillod connaît une croissance démographique relativement forte dès la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, qui a contribué à une urbanisation intense et à la création de quartiers résidentiels. Le plateau supérieur et les secteurs Bas-de-Sachet et Les Tailles, dans l'entité du delta de l'Areuse, ont été les plus urbanisés.

Les vues vers et depuis le coteau et le lac ont été majoritairement préservées. Il en est de même pour le patrimoine bâti du Village de Cortaillod (ISOS) et les qualités naturelles et spatiales de la commune (paysages et monuments naturels, coteau viticole, rives du lac, biotopes, etc.), grâce à leur inscription aux inventaires fédéraux et cantonaux.

Afin de maîtriser l'urbanisation croissante et la pression territoriale qui en résulte, le projet de territoire vise à renforcer les centralités locales en prônant une densification vers l'intérieur (augmentation du ratio de densité, comblement des "dents creuses", etc.). Celle-ci s'accompagne d'une diversification des affectations et des usages, pour une plus grande mixité sociale et fonctionnelle du tissu urbain, et s'agrément de développement d'un réseau d'espaces libres de construction, de tailles variables, afin de préserver la qualité de vie au sein du secteur urbanisé.

Cortaillod subit une perte d'attractivité auprès des jeunes adultes (catégories 18-25 ans) par un manque de lieux de rencontre au profit des centralités régionales. Elle doit donc chercher à développer son dynamisme, notamment pour garder et attirer cette catégorie de population. La commune doit également prévoir, en respect de la planification médico-sociale, l'accueil d'une population vieillissante (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âges) dans de bonnes conditions.

#### 3.2 Mobilité

La commune s'étend sur un territoire à forte déclivité. En l'absence d'un système de transports publics efficace, les transports individuels motorisés sont logiquement fortement plébiscités. Dès lors, Cortaillod doit chercher à repenser et à compléter ses réseaux de mobilité pour aller vers la diversification et la complémentarité des modes de transport.

Cortaillod doit aussi renforcer ses liaisons aux grandes centralités et à ses abords directs (communes voisines, pôle de développement, secteurs d'activités, etc.), afin de garantir le dynamisme de son économie et son attractivité.

En termes de transport individuel motorisé (TIM), l'impact de l'autoroute A5, inaugurée en 2005 pour le tronçon qui concerne Cortaillod, a permis de diminuer de manière conséquente les temps de parcours vers et depuis la commune. Néanmoins, la desserte communale en transports publics (TP) n'est pas optimale. Des lignes de bus permettent certes de rejoindre la ligne Littorail en direction de Neuchâtel (arrêts Boudry et Areuse sur la commune voisine de Boudry) et la gare CFF de Boudry, permettant alors de relier le pôle de Neuchâtel et plus ponctuellement celui d'Yverdon-les-Bains. Il manque cependant des liaisons directes et efficaces entre les centralités locales et les pôles TP structurants, ainsi que l'horaire cadencé et synchronisé entre les lignes de bus locales et les réseaux CFF et Littorail. Une fois ces améliorations mises en place, le report modal des TIM sur les TP et la MD sera envisageable.

En termes de mobilité douce, de nombreux cheminements existent sur le territoire communal mais ne desservent pas systématiquement le centre du village ou les nouveaux secteurs urbanisés. Les liaisons sont souvent vétustes ou incomplètes, ce qui affaiblit le potentiel de report modal et de transport combiné.

Au Petit-Cortaillod, une ligne de transport lacustre assure 4 liaisons/jour durant l'été ce qui en fait un transport de loisirs essentiellement. A noter que le secteur du Petit-Cortaillod n'est desservi par aucune ligne de bus et dépend ainsi principalement du trafic individuel motorisé, engendrant des nuisances (bruit, congestion, insécurité), notamment en période estivale.

---

Des compléments d'aménagements en faveur d'un tourisme doux ou écotourisme permettraient la valorisation du territoire communal, sans risquer de l'impacter par de trop fortes nuisances.

### **3.3 Environnement**

Le territoire communal présente un paysage mixte de cultures agricoles et viticoles de grande qualité, situées sur le plateau, le long des crêtes et au bord du lac. Cette diversité fait la richesse de Cortaillod, qui tire avantageusement profit de son grand paysage et de sa proximité au lac de Neuchâtel.

La commune met en oeuvre diverses stratégies pour préserver ses qualités naturelles, paysagères et environnementales. Il s'agit de contenir le développement dans des secteurs d'ores et déjà urbanisés afin de limiter le mitage du territoire, la bétonisation et l'imperméabilisation des sols, et chercher à limiter les nuisances et les pressions induites par l'activité humaine, comme les déplacements motorisés et la destruction des milieux naturels et des biotopes.

L'inscription de nombreux éléments naturels aux inventaires fédéraux et cantonaux s'avère de première utilité dans la préservation du territoire naturel. Mais toutes les composantes environnementales ne sont pas inscrites auxdits inventaires et il importe que la commune fixe ses limites en termes d'urbanisation et de développement, compte tenu également de ses réalités économiques.

En milieu urbanisé, la préservation de la qualité de vie de la population passe non seulement par le maintien d'espaces non-bâties (parcs et espaces verts, placettes, places de jeux, etc.), mais aussi par une mise en application plus efficace de la nature en ville (coûts, efficacité, qualité), en lien étroit à la climatologie urbaine (îlot de chaleur, réchauffement climatique, qualité de l'air, ombrage naturel, etc.).

Une planification énergétique territoriale permet de prendre en compte la gestion des ressources naturelles et s'avère indispensable pour un développement responsable de la commune. La mise en place d'une telle stratégie énergétique communale est amorcée et doit être concrétisée dans le cadre de la présente législature par la "Commission infrastructures & énergie".

## 4. DOMAINES-CLÉS DU PROJET

---

Dans la poursuite des grandes tendances de développement, trois ateliers thématiques ont été menés entre mars et juillet 2020, réunissant le Conseil communal et la Commission pour la révision du PAL. Ceux-ci ont permis de faire ressortir les grands objectifs de développement pour le territoire communal auxquels s'adjoignent des mesures concrètes, en vue de formaliser le projet de territoire. Un quatrième atelier, de restitution, a été mené en septembre 2020.

### Urbanisme & infrastructures

#### 4.1 Territoire orchestré et animé

Le Plan directeur régional (PDR) conditionne le développement communal au statu quo en termes de zones à bâtir. Permettant dès lors uniquement la relocalisation et la reconversion de ces dernières, la commune s'oriente logiquement vers une valorisation de son tissu bâti. Pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et emplois, il s'agit dès lors de densifier vers l'intérieur, combler les vides ou dents creuses, favoriser le développement de secteurs centraux bien connectés et desservis par les transports.

Cortailod vise à activer et renforcer son territoire urbanisé, en particulier les centralités du Village et du Bas-de-Sachet, par le développement de commerces, services et équipements publics. Dans le but d'améliorer la qualité de vie de la population, elle cherche à promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale, notamment dans et à proximité directe des dites centralités. Elle envisage d'étudier l'opportunité de tranquilliser la traversée du cœur de Village et d'y développer une zone de rencontre favorisant les interactions au sein de la population. Pour le secteur du Petit-Cortailod, elle souhaite préserver le caractère remarquable de hameau en permettant un développement raisonné en termes de population et de tourisme et en limitant les nuisances liées à sa forte fréquentation en période estivale.

Dans ce contexte de valorisation et de renforcement de ses limites, la commune engage des réflexions quant aux densités à atteindre, dans le but de garantir la cohérence territoriale et une transition graduée entre les espaces de trépidation et les lieux davantage tournés vers la quiétude. En complément, la commune reconnaît l'importance de maintenir des espaces non-bâties au sein du territoire urbanisé, offrant à la population des espaces de respiration. Mis en réseau, ils s'adressent à toutes les catégories de population et agissent en faveur d'une mixité sociale et intergénérationnelle. Ils sont encore liés à la réflexion sur les zones d'utilité publique (ZUP), en grand nombre à Cortailod, et s'insèrent dans le bilan des zones à bâtir via un possible changement d'affectation ou un éventuel report de droits à bâtir. Une réflexion approfondie en termes de report de droits à bâtir doit être menée sur le secteur des Chavannes, en continuité de ce qui a été pratiqué sur le secteur voisin de Breguettes-Ruffières, où la stratégie consistait à libérer une portion de territoire pour y préserver les espaces naturels et à jouer sur le degré de densité en fonction du contexte bâti.

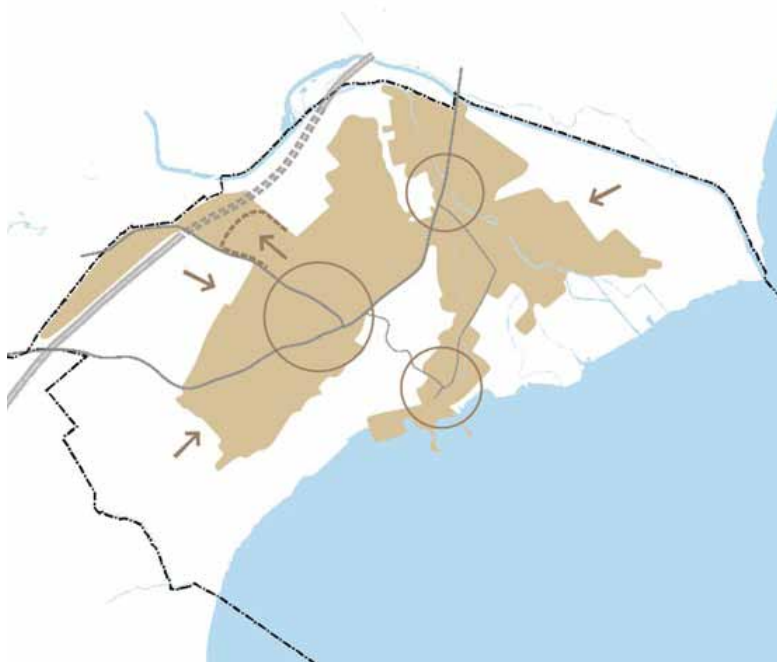
En parallèle à l'accueil de nouveaux habitants et emplois s'ouvre la question des besoins en termes d'équipements et infrastructures publics. Outre le développement des activités culturelles en profitant du complexe Cort'Agora, des réflexions locales autant que régionales doivent être menées pour assurer un développement en cohérence à l'accroissement projeté (infrastructures scolaires, structures d'accueil, lieux de rencontre, réseaux et voirie, etc.). Elles répondent également des planifications supérieures, comme pour la planification médico-sociale (PMS), qui reconnaît des secteurs de développement potentiels sur la base de critères d'accessibilité, de desserte en transports publics (niveau C au minimum) et d'attractivité, notamment en matière de commerces et services de proximité.

Cortailod pointe la nécessité de requalifier, densifier, diversifier et valoriser ses zones d'activités économiques (ZAE). De manière plus large, le management des zones d'activités s'inscrit dans le cadre des objectifs du PDR, qui vise à orienter prioritairement le développement de l'urbanisation en fonction des axes de transports publics structurants. Il répond également aux enjeux de la COMUL, qui reconnaît la vitalité économique comme une condition *sine qua non* du développement urbain et cherche à organiser le territoire en conséquence.

## Objectifs

- densification vers l'intérieur, traitement des dents creuses
- renforcement et activation du Village et du Bas-de-Sachet
- préservation du caractère remarquable de hameau du Petit-Cortailod
- préservation et valorisation du patrimoine bâti (ISOS)
- développement contenu du territoire urbanisé (franges définies) avec système de relocalisations

## Concept général urbanisme



## Mesures

### Urbanisation

- densifier les poches urbanisées en intégrant un gradient de densité et de mixité, notamment pour les secteurs Les Chavannes, Les Polonais, Les Tailles et celui de l'ancienne cure catholique
- promouvoir la mixité (sociale, fonctionnelle, intergénérationnelle, etc.) des différents secteurs urbanisés
- étudier la relocalisation de certaines zones à bâtir, dans le présent contexte de non-extension
- mener une réflexion approfondie sur un éventuel report de droits à bâtir dans le secteur des Chavannes en continuité de Breguettes-Ruffières, permettant de libérer une portion de territoire pour y préserver les espaces naturels et de jouer sur la densité en fonction du contexte bâti
- étudier l'aménagement du coeur du Village pour y maintenir un centre actif tout en cherchant à le tranquilliser et le sécuriser, sous l'angle de la circulation et du stationnement
- préserver le caractère remarquable de hameau du Petit-Cortailod en permettant un développement raisonné en termes de population et de tourisme
- développer une nouvelle centralité au Bas-de-Sachet, en vue de rééquilibrer les activités (services, commerces, équipements) entre le haut et le bas de la commune
- suivre l'évolution des entreprises dans les zones industrielles (futures ZAE)
- étendre la ZAE au secteur Le Lac
- favoriser la préservation des valeurs du patrimoine bâti (ISOS)
- activer les rez-de-chaussée au sein des centralités

- 
- chercher à densifier les bien-fonds n° 7653 (rue de la Fin 10, centre COOP) et n° 6681 (rue des Coteaux 38, ancien hangar des pompiers) en définissant les règles liées à la contiguïté de ces deux secteurs situés en zone d'ancienne localité

### **Infrastructures et équipements**

- poursuivre la politique cantonale en matière de planification médico-sociale (PMS), par la réalisation d'un nouvel établissement aux Tailles
- activer les centralités par une offre élargie en services, commerces, activités, événements culturels (Cort'Agora), équipements scolaires et sportifs, infrastructures de mobilité et moyens de transports alternatifs, etc.
- mener une réflexion intercommunale en matière d'infrastructures scolaires
- assurer une réserve pour le développement des infrastructures scolaires au Village et au Bas-de-Sachet (ZUP existantes)

### **Espaces verts et publics**

- protéger les vues et les dégagements vers et depuis le coteau et le lac
- maintenir et préserver des espaces non-bâti au sein du territoire urbanisé (parcs, placettes, places de jeux, etc.) et chercher à les mettre en réseau
- étudier la réaffectation de certaines zones d'utilité publique (ZUP) en zone de verdure ou d'habitation
- assurer une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces non-bâti, par exemple par des jardins potagers et des vergers



## **4.2 Territoire connecté et convivial**

La volonté de la commune consiste en un projet de renforcement et de développement du réseau existant comme de diversification de l'offre. Afin de valoriser et développer les liaisons au sein de son territoire, mais également vers les communes voisines et par extension la région, la commune propose, via son projet de territoire, différentes mesures pour la mobilité douce, les transports publics et les transports individuels motorisés.

Elle vise le développement d'un territoire convivial et connecté, en améliorant la perméabilité au sein du territoire communal comme la connectivité avec son contexte. Il s'agit par-là d'agir à différents niveaux, s'attachant d'une part à renforcer les liaisons principales et structurantes, essentiellement utilisées pour des déplacements fonctionnels privilégiant les itinéraires directs et, d'autre part, à développer un maillage fin et ramifié, intégrant des mesures en faveur de déplacements secondaires ou davantage orientés loisirs, autorisant des détours et venant compléter le réseau principal.

### **Mobilité douce (MD)**

La commune reconnaît un manque en termes d'aménagements en faveur des modes doux (piétons, cyclistes), qu'il s'agisse du réseau principal ou du réseau secondaire. Elle déplore son manque d'aménagements en faveur d'une progression sécurisée des modes doux, sur les routes cantonales et en particulier l'axe est-ouest reliant le plateau de Perreux (y compris le franchissement de l'autoroute) au Bas-de-Sachet et à l'arrêt Areuse Littorail. Il en est de même pour la liaison nord-sud entre l'arrêt Boudry Littorail, le Village et le Petit-Cortailod, qui compte des passages dénivelés difficilement franchissables (secteur des Rochettes, route de Chenaux). Ces liaisons structurantes sont une priorité, afin d'assurer la connexion du territoire communal avec son environnement, proche et lointain. Leur développement implique toutefois d'étroites collaborations intercommunales, ainsi que la prise en compte des voies de communication historiques (IVS) existantes.

La commune souhaite conserver la circulation des modes doux (piétons et cyclistes) en traversée du Petit-Cortailod, en favorisant la cohabitation des modes et la sécurité de tous. Au bord du lac, l'itinéraire entre le Petit-Cortailod et l'Areuse, inscrit au PDRives, doit garder son état naturel et rester limité au strict passage à pied. Le maillage secondaire et de loisirs est également incomplet. Outre les tronçons à repenser, les itinéraires doivent être jalonnés de manière lisible et facilement reconnaissable, également dans le but d'orienter les usagers sur des axes tranquilisés (zones 20-30 km/h), moins fréquentés par les TIM. La commune vise encore le développement d'un système de vélos en libre-service (VLS), également électriques, répartis au sein du territoire communal pour assurer la desserte entre les secteurs résidentiels, les principaux attracteurs (commerces, centralités, sites touristiques, etc.) et les pôles de transports publics (lignes de bus, arrêts Littorail et CFF).

### **Transports publics (TP)**

Souffrant de l'absence de lignes TP structurantes sur son territoire, la commune s'active en faveur d'une meilleure connectivité entre les lignes de bus et les interfaces CFF et Littorail de Boudry facilitant ainsi les liaisons régionales. Pour assurer l'attractivité des TP, l'horaire cadencé doit être introduit et garanti.

Divers secteurs du territoire communal connaissent une qualité de desserte encore insuffisante (Polonais, Ruffières, Poissine, Petit-Cortailod, etc.). Dès lors, l'offre TP doit être renforcée par de nouvelles lignes ou par l'extension de lignes existantes. La manière de relier ces quartiers n'est pour l'heure pas définie, de même que le matériel roulant à utiliser. Bon nombre de solutions sont imaginables (bus, navettes, véhicules électriques, etc.), mais méritent de plus amples approfondissements, notamment en termes de bassin de population et de possibilités financières.

Pour assurer les déplacements et les trajets dénivelés, la commune étudie des mesures complémentaires, telles que le développement d'un système de navettes entre les principales polarités, la mise en place d'une liaison dans son axe nord-sud ou encore la limitation de la route de Chenaux aux mobilités douces et aux véhicules agricoles.

## Transports individuels motorisés (TIM)

Des réseaux MD et TP insatisfaisants poussent indéniablement les habitants et usagers à recourir aux TIM. Pour contrer cette situation, Cortailod n'a d'autre choix que de privilégier les mesures visant à renforcer les réseaux MD et TP et d'agir en faveur du report modal.

Si l'offre en transports publics est suffisante pour une majorité des concitoyens, il convient de chercher à canaliser la circulation des TIM, à limiter les déplacements motorisés et à introduire une politique de gestion du stationnement (en surface et en souterrain) au sein du territoire communal. Par la tranquillisation et la requalification de certains axes routiers, la commune souhaite agir en faveur d'une meilleure cohabitation entre les modes de déplacement, d'une plus grande sécurité des usagers et d'une qualité de vie supérieure.

En complément, la commune s'attache à la réalisation de mesures connexes, en faisant connaître les plateformes de covoiturage ou en installant des bornes de recharge électriques (voitures et vélos).

### Objectifs

- optimisation et développement du réseau de mobilité douce (MD)
- tranquillisation de la traversée du Village
- conservation de la zone de rencontre (20 km/h) pour la traversée du Petit-Cortailod
- gestion du stationnement
- connexion aux pôles de TP structurants (réseaux Littorail et CFF sur Boudry)
- desserte en TP des secteurs urbanisés
- mise en place de l'horaire cadencé

### Concept général mobilité



### Mesures

#### Mobilité douce (MD)

- repenser le partage des voiries pour favoriser la circulation des modes doux
- améliorer et faciliter la liaison MD entre Boudry Littorail et le Village
  - cheminement piéton par la rue et le chemin des Rochettes
  - itinéraire cyclable par la route de Boudry
- proposer un projet viable de piste cyclable et d'espace piétonnier sur la rue des Courtils, pour le tronçon hors du territoire urbanisé, en direction du Plateau de Perreux

- 
- connecter l'aménagement énoncé au point précédent à celui projeté sur le chemin des fermes, en direction de Bevaix
  - privilégier la circulation des modes doux sur le chemin de la Roussette (zone 30 km/h, bordiers, autorisés, etc.), en continuité du Bas-de-Sachet
  - créer une liaison piétonne entre la route du Sachet et la rue des Chavannes
  - développer l'offre de vélos en libre-service (VLS), également électriques
  - offrir des infrastructures de stationnement vélos couvertes et sécurisées (principaux attracteurs, noeuds TP, centralités, etc.)

#### **Transports publics (TP)**

- étudier et obtenir l'adhésion cantonale pour un horaire cadencé entre les lignes de bus locales et les réseaux structurants (CFF, Littorail), favorisant ainsi l'attractivité et le report modal
- étudier la possibilité de créer une liaison directe entre le Village, la gare du Littorail et la gare CFF de Boudry
- étudier les possibilités de développer l'offre (nouvelle ligne, extension réseau, etc.) :
  - pour les secteurs Polonais, Peupliers, Pâles, Gouille et Petit-Cortailod
- revoir les gabarits routiers et/ou les schémas de circulation pour assurer le passage des bus/navettes
- étudier la diversité en termes de matériel roulant (bus, navettes, liaisons mécaniques, etc.) et chercher à intégrer la mobilité innovante

#### **Transports individuels motorisés (TIM)**

- inciter au report modal, des TIM sur les TP et la MD
- gérer la fréquentation saisonnière du Petit-Cortailod (accès, circulation, stationnement, sécurité, etc.)
- étudier l'introduction d'un système de gestion du stationnement
- chercher à mutualiser les espaces de stationnement, notamment le week-end entre le Petit-Cortailod et le parking de l'entreprise NEXANS
- définir et analyser les secteurs à gérer par des zones tranquillisées (30 et/ou 20 km/h)
- étudier la tranquillisation / requalification du coeur du Village et de la rue des Coteaux :
  - création d'une place de village et opportunité d'une zone de rencontre devant le collège
  - réaménagement de l'espace public
  - meilleure gestion et éventuelle suppression du stationnement devant le collège
- chercher à uniformiser les vitesses de circulation (simplification et sécurité)
- inciter les entreprises à mettre en place des plans de mobilité

#### **Mesures connexes**

- assurer la signalétique des itinéraires de manière coordonnée avec la Région
- faire connaître les plateformes de covoiturage, communiquer
- installer des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures
- améliorer la gestion de l'éclairage public, en termes de pollution lumineuse, sécurité des usagers, économie d'énergie, etc.

### 4.3 Territoire préservé et valorisé

En termes de patrimoine, d'environnement et de paysage, la commune de Cortaillod est concernée par un certain nombre d'inventaires fédéraux et régionaux (ISOS, IFP, ICOP, IVS, sites de reproduction des batraciens, etc.).

Face à la pression démographique et à sa croissance passée et future en termes d'habitants et emplois, la commune reconnaît l'importance de préserver et de valoriser ces qualités patrimoniales et naturelles remarquables.

Elle compte comme acquis le maintien de vues et de dégagements extraordinaires vers et depuis le coteau et le lac, d'une part, et une limite franche entre le territoire urbanisé et les espaces non-bâti (terres agricoles, coteau viticole, forêts et cordons boisés, rives du lac et delta de l'Areuse), d'autre part.

Elle doit toutefois faire face à un certain nombre de risques et de nuisances. Il s'agit ici concrètement de l'intégration des dangers naturels, en particulier les aléas de crues et d'inondations liés aux différents cours d'eau et à la possible montée des eaux du lac de Neuchâtel, ainsi qu'aux glissements de terrain sur les crêtes et dans le coude externe du cours de l'Areuse, au nord du secteur Le Lac - Les Clavaz. La commune doit répondre aux problématiques OPAM (site NEXANS, autoroute A5, route cantonale) et ORNI (antennes et émetteurs).

En réponse notamment aux dangers de crues et d'inondations, la commune cherche à revitaliser ses cours d'eau et à préserver, autant que faire se peut, ses rives encore sauvages du développement urbain.

Située à proximité de l'aérodrome de Colombier, elle doit respecter le cadastre de limitation d'obstacle à la navigation aérienne pour certains couloirs et selon des cotes d'altitude maximales.

La commune poursuit sa réflexion sur ses vignes éparses, en lien étroit à l'urbanisation de son territoire et aux possibles reports de droits à bâtir, notamment pour le secteur des Chavannes.

En cohérence avec la stratégie cantonale, Cortaillod s'inscrit dans une démarche d'élaboration d'un plan directeur énergétique, passant par la mise en place dans le cadre de la présente législature de la Commission Infrastructures & Energie. Elle a, entre autres, pour ambition de poursuivre le développement du recours aux énergies renouvelables, la promotion des installations solaires, la végétalisation des toitures, la réglementation des surfaces (im-)perméables, la mise à profit et la valorisation de la ressource bois (chauffage et construction). Dans une plus large mesure, elle vise la labellisation de ses nouvelles constructions architecturales et urbanistiques (Sites à 2'000 Watts, Cité de l'énergie, etc.).

Elle pousse pour davantage de nature en ville, tant pour les parcelles communales que privées, une gestion plus extensive de ses espaces verts, une arborisation croissante de ses espaces publics et une gestion étagée des lisières forestières, répondant ainsi à la problématique grandissante de la climatologie et des îlots de chaleur urbains. Elle souhaite accompagner ses démarches et nouvelles bonnes pratiques par une communication ciblée (panneaux informatifs, site internet, tout-ménage, etc.).

La commune profite aujourd'hui du chauffage à distance (CAD) d'origine extra-communale et se questionne sur les opportunités de développer son propre réseau.

Elle prône le développement d'un tourisme éco-responsable (pilotis lacustres, réserve avicole, etc.) et la limitation des impacts anthropiques sur ses espaces naturels, en particulier ses rives.

## Objectifs

- préservation du grand paysage
- valorisation et maintien des vues et des dégagements vers et depuis le coteau et le lac
- préservation de la trame verte et de la structure paysagère
- préservation des rives
- sécurisation et valorisation des cours d'eau

## Concept général environnement et paysage



## Mesures

### Environnement

- préserver les coins naturels de la commune, à savoir le cheminement le long du lac inscrit au PDRives entre le Petit-Cortailod et la Pointe de l'Areuse
  - limiter l'usage aux piétons
  - garantir un aspect très naturel de type sentier
- étudier un système de gestion étagée des lisières forestières
- chercher à revitaliser les cours d'eau
- gérer les dangers naturels (inondations, crues, etc.) liés aux cours d'eau
- encourager les toitures végétalisées
- limiter les surfaces imperméables
  - arboriser et végétaliser les parkings et surfaces de stationnement, privilégier les grilles-gazon

### Energie

- promouvoir les installations solaires
- valoriser la ressource bois (construction, chauffage)
- alimenter les bâtiments, notamment communaux, en énergie verte
- gérer le surplus d'énergie renouvelable des bâtiments communaux
- étudier le développement du réseau CAD à l'échelle communale et en particulier pour le secteur est
- développer une véritable stratégie énergétique communale





---

### **Patrimoine et paysage**








- assurer la préservation des éléments et objets inscrits aux inventaires communaux, cantonaux et fédéraux
- préserver et valoriser les points de vue exceptionnels vers et depuis le coteau et le lac
- garantir la limite distincte existant entre le territoire urbanisé et le grand paysage, pour contenir l'extension urbaine (frange naturelle et paysagère forte)
- préserver les terres agricoles et les surfaces d'assolement (SDA)
- arboriser la place du centre (potentielle zone de rencontre au nord du Collège à étudier), tout en considérant les contraintes liées aux services de secours
- valoriser, préserver et entretenir la forêt du Potat
- promouvoir la nature en ville sur l'entier de la zone urbanisée (surfaces privées et communales), sous l'angle de la climatologie urbaine
- proposer un plan de gestion des espaces verts
- développer l'écotourisme, par exemple via la réalisation d'une tour d'observation (oiseaux) et la mise en valeur des pilotis, communiquer sur les atouts et caractéristiques locales
- étudier le devenir des vignes éparses des secteurs Les Chavannes, Sachet, Beau-Site

## 4.4 Plan de synthèse du projet de territoire








### URBANISATION ET INFRASTRUCTURES

-  étudier les opportunités de densification et de développement des zones constructibles en préservant des espaces de respiration non bâtis
-  secteurs stratégiques (développement de l'habitat)
-  maintenir les secteurs d'activités économiques et étudier les opportunités de densification / développement
-  secteurs stratégiques (développement secteur économique)





### MOBILITÉ

-  maîtriser les transports individuels motorisés (circulation-stationnement)
-  compléter et renforcer la liaison structurante Est-Ouest entre le plateau de Perreux et Areuse Littorail (mobilité douce et transports publics)
-  compléter et renforcer la liaison structurante Nord-Sud entre Boudry Littorail, le Village et le Petit-Cortailod (mobilité douce et transports publics)
-  maintenir, améliorer et développer l'offre en axes de mobilité douce de "loisirs"
-  maintenir le concept de cheminement tranquillisé et naturel au bord du lac
-  privilégier la circulation des modes doux (piste cyclable, 30km/h, site propre, ...)
-  aménager le franchissement de l'autoroute pour assurer la circulation des MD




### INFORMATION

-  limite communale
-  espace forestier
-  espace agricole
-  espace viticole
-  lac et cours d'eau
-  autoroute
-  accès Littorail ou gare CFF (existant ou projeté)

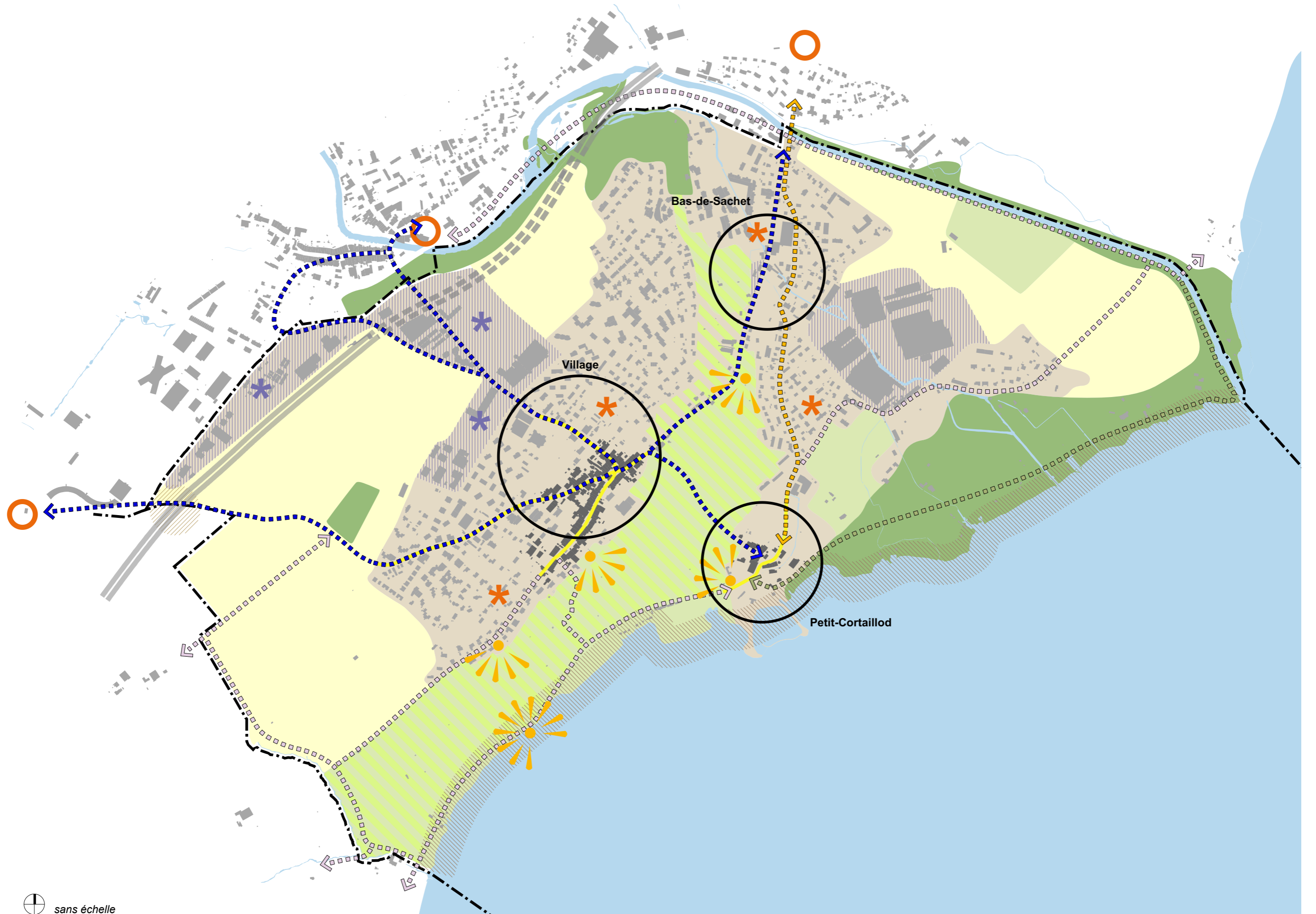
### PATRIMOINE, PAYSAGE ET NATURE

-  préserver et valoriser le patrimoine bâti de qualité et ses abords (ISOS)
-  préserver la césure paysagère
-  protéger les rives et préserver leur caractère naturel
-  vues à maintenir vers et depuis le coteau et le lac

### CENTRALITÉS

-  Village
  - valoriser et dynamiser le Village (commerces et services de proximité)
  - développer l'offre en équipements publics (scolaire, PMS, etc.)
  - maintenir un centre actif
  - tranquilliser/requalifier l'espace public (création d'une place de village, réaménagement de l'espace public)
-  Petit-Cortailod
  - préserver le caractère remarquable du hameau
-  Bas-de-Sachet
  - accompagner le développement (habitat, infrastructures, services, équipements)







## 5. PESÉE DES INTÉRÊTS

---

La pesée des intérêts précise les orientations de la pré-étude. Elle s'appuie sur les intentions de développement publiques et privées, la disponibilité des terrains, la faisabilité technique, et use de la marge de manoeuvre à disposition pour orienter les interventions et prioriser les développements. Les points suivants, étroitement liés aux objectifs communaux et cantonaux, guident le développement du territoire communal :

<b>Statu quo pour les zones d'habitation</b>	<i>La création et la relocalisation de zones d'habitation doivent être compensées ; l'équilibre est à assurer à l'échelle communale.</i>
<b>Densification des zones d'habitation</b>	<i>La densification est privilégiée à la création de nouvelles zones d'habitation, considérant que les parcelles libres de construction suffisent à absorber le développement souhaité.</i>
<b>Développement des secteurs stratégiques</b>	<i>L'identification de secteurs stratégiques pour l'accueil de nouveaux habitants et emplois permet de prioriser le développement. Une réflexion élargie est menée sur les ZAE en lien à l'évolution régionale.</i>
<b>Valorisation et requalification du Village</b>	<i>Les multiples enjeux identifiés soumettent ce secteur à un traitement particulier et un développement stratégique.</i>
<b>Maintien du caractère de hameau du Petit-Cortailod</b>	<i>Intervention limitée afin d'y maintenir le caractère unique et préservé tout en autorisant certaines améliorations ponctuelles.</i>

### 5.1 Zones d'habitation

Pour l'accueil de nouveaux habitants et emplois, la priorité est donnée aux parcelles libres de construction affectées en ZH/ZM/ZC/ZAE avantageusement localisées en termes d'accessibilité multimodale et de centralité. Un **changement d'affectation** s'avère par endroit nécessaire pour permettre l'accueil d'habitants-emplois supplémentaires à la réglementation en vigueur ou au contraire préserver certains secteurs, assurer la mixité et l'implantation d'activités et de services. En cas de changement d'affectation engendrant la création de nouvelles zones d'habitation, des compensations sont nécessaires au sein du territoire communal afin de respecter le statu quo, conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 2 mai 2018 relatif au PDR de la RNL. A noter que seules les zones d'habitation (ZH/ZM/ZC) sont touchées par cette obligation, les autres zones (ZAE/ZUP/ZV/etc.) pouvant évoluer plus librement.

Les enjeux des changements d'affectation et des **secteurs de développement** identifiés, affectés en zones d'habitation présentés ci-dessous sont orientés principalement sur le développement de l'habitat en portant une attention particulière à la densité, la mixité, la localisation et l'accessibilité, l'intégration au contexte. Ils sont appréciés ainsi :

#### Le Village

Dans le cadre de la révision du PAL, la ZAL sera reconvertie en zone mixte, sans affecter le bilan des zones à bâtir. Conformément à l'art. 49 LCAT, les bâtiments et installations d'intérêt général seront plus logiquement affectés en ZUP, comptant alors favorablement dans le bilan des zones à bâtir. C'est le cas des bien-fonds n°346, 3561 et 6674, hébergeant respectivement le temple, le parc public adjacent à l'administration communale et le collège du Coq d'Or, actuellement colloqués en zone d'ancienne localité (ZAL).

#### Les Tailles

Le secteur des Tailles, dans le secteur du delta et à proximité de l'usine Nexans, compte les bien-fonds n° 5032, libre de construction et 5033, fort d'un bâtiment locatif d'une trentaine de logements répartis sur cinq niveaux. Ces logements ont des caractéristiques proches des appartements avec encadrement, bien qu'ils nécessitent des adaptations pour être labellisés.

Dans ce secteur, la commune procède à un changement d'affectation devant être compensé. Les bien-fonds n°5032 et 5033, totalisant une surface de 5'360 m<sup>2</sup>, sont colloqués en ZUP. Afin de permettre le développement d'habitations, plus particulièrement d'appartements avec encadrement au sens de la politique médico-sociale, un changement d'affectation s'avère nécessaire. Le Conseil communal et la Commission pour la révision du PAL privilégient la compensation liée au changement d'affectation du BF n°5032 et maintiennent en ZUP le BF n°5033. En effet, le premier étant suffisant pour répondre aux besoins d'appartements avec encadrement, le second pourrait servir de réserve à un horizon plus long. De plus, sur le second, déjà largement bâti, un effort important devrait être fait pour labelliser les bâtiments existants.

Ce changement d'affectation a l'avantage de réduire la surface à compenser de moitié, atteignant alors 2'680 m<sup>2</sup>.

Changement d'affectation	ZH	ZUP	ZV - vignes
Les Tailles ZUP → ZM, BF n°5032	+ 2'680 m <sup>2</sup>	- 2'680 m <sup>2</sup>	
Le Village ZAL → ZUP, BF n°346, 3561, 6674	- 3'070 m <sup>2</sup>	+ 3'070 m <sup>2</sup>	
<b>BILAN</b>	<b>- 390 m<sup>2</sup></b>		

Le changement d'affectation de la ZAL évoquée précédemment, d'un total de 3'070 m<sup>2</sup>, vient quant à lui compenser la zone d'habitation à créer sur le bien-fond n°5032, laissant un solde positif de 390 m<sup>2</sup> environ.

Le potentiel d'accueil théorique est ici revu à la hausse. La dizaine d'habitants-emplois supplémentaire correspond à l'intégration d'une partie encore valorisable du BF n°5033.

### Derrière-chez-Pochon

Le secteur Derrière-chez-Pochon est idéalement situé sur le plateau, en connexion directe au Village. Il est prévu d'affecter, selon un principe de gradients de densité et de mixité :

- l'angle nord en zone d'habitation de moyenne densité,
- l'angle ouest (joutant la zone d'ancienne localité) en zone mixte,
- la partie sud - sud-est à la zone de faible densité.

Pour le premier, la moyenne densité est choisie car le secteur s'inscrit dans un contexte plus dense, mais moins bien connecté que la partie ouest qui passe en zone mixte. Il est plutôt question de concentrer la densité sur le nord-ouest, déjà bâti sans toutefois permettre de commerces à l'angle nord du fait de sa faible accessibilité.

Pour la partie sud - sud-est, la zone de faible densité permet à la fois de respecter les habitations existantes et à maintenir, et de faire tampon avec la partie déjà largement bâtie plus au sud, tout en respectant l'ouverture sur le grand paysage et le périmètre de protection des sites bâtis.

L'affectation en zone mixte découle de la situation centrale du secteur, bien connecté aux services et commerces du Village, aux principaux bassins de population et d'emplois, aux lignes de transport public. Bien desservi et facilement accessible par la voirie existante, en particulier l'axe rue de la Fin - route de Boudry, l'ouest du secteur est idéalement situé pour recevoir des services et commerces, ainsi que pour capter les flux de véhicules du quartier.

Par sa localisation idéale, il joue le rôle de pièce maîtresse en termes d'articulation avec les secteurs voisins et d'activation par sa programmation, comptant le développement d'activités commerciales et de services à l'ouest ainsi que la réalisation d'appartements avec encadrement selon l'arrêté du 5 juillet 2021 et autres équipements publics (crèche, garderie, structure d'accueil, etc.) au nord et à l'ouest.

Majoritairement libre de construction, il suscite un intérêt prépondérant, dès lors qu'il demeure l'unique site sur la commune à présenter ces caractéristiques. Son développement

---

visera à

- assurer une transition cohérente avec son contexte, en particulier avec la zone de faible densité au nord-est,
- respecter le périmètre de protection des sites bâtis qui englobe l'entier du périmètre,
- composer un quartier de qualité bien connecté au maillage fin des liaisons de mobilité douce et lignes de transport public,
- privilégier des espaces verts privilégiant la perméabilité du sol, la réduction des flots de chaleur et favorisant les rencontres sociales et intergénérationnelles.

Périmètre aujourd'hui soumis à plan de quartier, il apparaît opportun de le modifier dans la révision du PAL pour des raisons notamment de faisabilité. Considérant le potentiel de développement du périmètre, en particulier la zone de moyenne densité et la zone mixte au nord et nord-ouest, le potentiel d'accueil théorique est revu à la hausse.

### **Les Chavannes**

Le maintien du périmètre des Chavannes en zone d'habitation de faible densité est souhaité bien que la vigne soit présente largement et que les accès par la route de Sachet (route cantonale au sud) soient fortement contraints. A l'image du mécanisme appliqué au secteur voisin de Breguettes-Ruffières, il a longtemps été imaginé de procéder au report des droits à bâtir de l'aval sur l'amont, afin de préserver les vignes existantes, assurer la continuité paysagère en prolongement du coteau viticole, et développer prioritairement les bien-fonds reliés à la rue des Chavannes au nord, dépendamment de leur proximité au Village.

La commune et sa Commission pour la révision du PAL tiennent cependant au maintien de l'entier du secteur en zone d'habitation de faible densité, sans application du mécanisme de report de droits à bâtir et donc un développement du secteur dans un horizon de quinze ans. Sa proximité au Village et sa localisation idéale en surplomb du coteau viticole et dominant le grand paysage confèrent à ce secteur des caractéristiques très attractives. Afin de limiter l'impact lié à l'accroissement des charges de trafic (nuisances sonores, insécurité, etc.) la très faible densité sera privilégiée, de même que la mutualisation des accès et des espaces de stationnement. Par la réglementation du PAL, il s'agira donc de respecter le contexte et de prévoir des hauteurs et/ou d'autres prescriptions architecturales adaptées afin de prendre en compte la continuité paysagère, ainsi que de favoriser la mutualisation concernant les véhicules motorisés (usage et stationnement).

Par ailleurs, pour les espaces aujourd'hui libres de construction recouverts de vignes, il faudra tenir compte de la distance légale à la vigne et à la zone viticole, à savoir respectivement 10 et 20 mètres et l'analyser afin de vérifier si une distance spécifique doit être introduite. Sachant que l'affectation en zone d'habitation prendra le dessus sur la vigne et permettra le développement immobilier, des études sur les ombres portées devront être imposées dans le règlement du PAL pour toute nouvelle construction.

Privilégiant une affectation en zone de très faible densité et tenant compte des limites inconstructibles liées à la vigne et la zone viticole, le potentiel d'accueil théorique est revu à la baisse.

### **Coups partis**

La commune de Cortailod compte un nombre important de projets en cours de réalisation et autres coups-partis, totalisant l'accueil de pas moins de 400 habitants-emplois à court terme. Ces développements portent notamment sur les secteurs Les Jordils, Les Brandons, Les Breguettes, Les Ruffières, Les Chavannes, Le Sachet, Le Vivier.

Les projets sanctionnés et en cours de réalisation (coups partis) sont localisés sur le plan ci-après, ainsi que les projets en cours de stabilisation et les grands périmètres majoritairement libres de construction retenus comme potentiel de développement dans le cadre du PAL.



- coups partis  
*projet déposé-  
sanctionné ou en  
cours de réalisation*
- projet en cours  
de stabilisation
- potentiel de  
développement  
*périmètres à traiter  
préférentiellement  
dans le cadre du PAL*

sans échelle



### Organisation du territoire communal

A la suite des objectifs énoncés par la commune (accueil d'habitants et emplois souhaité, développement de secteurs stratégiques, réalisation d'appartements avec encadrement, intégration des projets portés par les particuliers, changements d'affectation dans le cadre de la nouvelle dénomination des zones, création de nouvelles zones d'activités économiques, densification et valorisation du territoire urbanisé, préservation du patrimoine naturel et bâti, etc.), des changements d'affectation et des compensations sont nécessaires.

Le schéma ci-après regroupe ces modifications et le bilan des surfaces qui en découle.

- zone mixte
- zone de moyenne  
densité
- zone d'activités  
économiques
- zone d'utilité  
publique
- zone de verdure
- réserves pour  
une éventuelle  
compensation du  
BF n° 5033
- BF n° 5033

sans échelle



### Bilan chiffré du potentiel d'accueil

Est présenté ci-après le potentiel d'accueil théorique calculé selon la moyenne cantonale (80 HE/ha) et le potentiel d'accueil adapté, s'appuyant sur le règlement des constructions en vigueur (comptant 50 m<sup>2</sup>/hab) et tenant compte de la réalité territoriale.

<b>Secteur</b>	<b>Potentiel d'accueil théorique (HE)</b>	<b>Potentiel d'accueil adapté (HE)</b>
Derrière-chez-Pochon ZM, ZHMD, ZHFD	90 à 175	140 à 170
Les Chavannes ZHFD	60 à 75	40 à 45
Village Ouest ZHFD <i>BF n°4443,4444,4506,6530</i>	105 à 120	105 à 120
Les Tailles <i>ZM, BF n°5032 et partie valorisable du BF n°5033</i>	50	65
<b>Sous-total</b>	<b>305 à 420 HE</b>	<b>350 à 400 HE</b>
<i>Coups partis</i>		<i>+ 400 HE</i>
<b>Total</b>		<b>750 à 800 HE</b>

La Commune est donc au-dessus du potentiel théorique d'accueil.



---

## 5.2 Zones d'activités économiques (ZAE)

Les secteurs en zone industrielle sont reconvertis en zones d'activités économiques. Ils viennent s'ajouter aux actuelles ZAE, reconduites dans le cadre de la révision du PAL. Ceci dans un objectif de développement communal où l'ambition est d'accueillir 200 à 300 emplois supplémentaires à l'horizon 2035.

### 5.2.1 Développement

Les ZAE existantes et libres de construction détenues par Nexans (BF n°5284 partiel (*mutation en cours, futur bien-fond n°7675*) et 5940 notamment) sont conservées afin de permettre à l'entreprise de se développer au gré de ses besoins. Il en est de même pour les bien-fonds n°7443 et 7444, qui accordent à l'entreprise Sferax établie sur celles-ci une possibilité d'agrandissement.

Les parcelles du secteur Les Tilles au nord du territoire communal, actuellement colloquées en zone horticole, sont maintenues en ZAE. Elles autorisent le maintien de l'horticulture à court/moyen terme et permettent, à plus long terme, la revalorisation de ce secteur stratégique. Le développement souhaité par les propriétaires restant incertain à ce stade, une grande flexibilité de développement semble de premier intérêt pour ce site idéalement localisé en termes d'accessibilité (autoroute et route cantonale) comme de visibilité (showroom, proximité du Plateau de Perreux).

La modification partielle du PAL prévoyant la création d'une ZAE au secteur Sachet, le long de la route cantonale (BF n°4812), est en cours auprès du SAT. Alors que le potentiel d'accueil théorique prévoit une vingtaine d'emplois, le projet en prévoit moins de cinq.

La position communale consiste à affecter le secteur Le Lac (BF n°4143 et 6729 partiel) actuellement en ZUD à la ZAE. Ceci pour compléter le tissu urbanisé et exploiter les infrastructures présentes à proximité. Bien qu'inscrits en potentielles surfaces d'assolement de catégorie 1, cette surface de plus de 22'500 m<sup>2</sup> n'est actuellement pas comptabilisée dans l'inventaire cantonal et peut dès lors être valorisée par une affectation en ZAE. A noter qu'une démarche d'échange pilotée par la commune est en cours.

Les secteurs affectés en zone d'activités économiques sont donc maintenus dans leur totalité. Un nouveau secteur vient s'y ajouter, le secteur Le Lac au nord du territoire communal, augmentant ainsi la superficie des ZAE de près de 2.5 hectares. Cette démarche, cohérente à l'échelle de la commune comme de la région, repose sur les arguments suivants :

- localisation, accessibilité et desserte idéales autant par l'autoroute A5 que par la route cantonale (RC 5), et à proximité de la halte Boudry-Littorail,
- limitation des nuisances (bruit, charges de trafic, insécurité, etc.) pour les secteurs d'habitation et les centralités urbanisées,
- visibilité et rayonnement, situation à proximité du Plateau de Perreux, complémentarité et mutualisation possibles avec ce dernier,
- développement cohérent de la zone urbanisée, sans problématique du point de vue des surfaces d'assolement dès lors que le site rentre dans la catégorie des réserves potentielles et non du bilan attesté,
- diminution des ZAE sur les communes voisines notamment en lien à la reconversion des pôles de gares (Boudry, Bevaix, Saint-Aubin),
- statut de réserve de certains terrains à Cortailld, pour garantir le développement à plus long terme et au gré des besoins d'entreprises importantes telles que Nexans et Sferax.

## 5.2.2 Potentiel d'accueil

Le potentiel d'accueil des emplois est synthétisé dans le tableau ci-dessous. Le potentiel théorique est calculé selon la moyenne cantonale (75 E/ha) et le potentiel adapté selon le règlement des constructions en vigueur (200 m<sup>2</sup>/emplois) et la réalité territoriale.

Secteur	Potentiel d'accueil théorique (E)	Potentiel d'accueil adapté (E)
Prés de Lune ZAE, BF n°5284	100 E	55 à 60 E
Les Murgiers ZAE, BF n°7443, 7444	30 à 35 E	15 à 20 E
Les Murgiers / Ronzi ZAE, BF n° 7445	65 E	65 à 70 E
Sachet ZUP → ZAE, BF n°4812	15 à 20 E	5 E
Les Tilles ZHort → ZAE BF n°4609, 4727, 7101, 7149, 7351, 7352	70 à 85 E	85 à 100 E
Les Tilles ZI → ZAE BF n°6996, 7486	25 à 30 E	35 à 45 E
Le Lac ZAE, BF n°6729	35 à 40 E	45 à 50 E
Le Lac ZUD → ZAE BF n°6729, 4143	130 à 170 E	180 à 230 E
<b>BILAN <sup>1</sup></b>	<b>470 à 545 E</b>	<b>485 à 580 E</b>
<b>BILAN <sup>2</sup></b>	<b>245 à 295 E</b>	<b>295 à 355 E</b>

Le bilan adapté (1) montre un potentiel d'accueil de 485 à 580 emplois. Alors que ces estimations dépassent largement l'objectif communal pré-identifié dans la pré-étude, à savoir 200 à 300 nouveaux emplois à l'horizon 2035, il s'agit de tenir compte des temporalités d'activation de ces potentiels. En effet, bien que toutes les ZAE soient considérées comme prioritaires par et pour la commune, les secteurs suivants pourraient se développer dans un horizon plus lointain :

- Prés de Lune            réserve de développement pour l'entreprise Nexans  
potentiel de développement à moyen/long terme
- Les Murgiers            réserve de terrain pour l'entreprise Sferax  
potentiel de développement à moyen/long terme
- Les Tilles (ZHort)      objectif d'utilisation encore à déterminer  
maintien possible à court/moyen terme de l'activité horticole  
remaniement possible à plus long terme au vu de la localisation  
et de l'accessibilité idéales

Dès lors, comptant avec les horizons de développement à plus long terme présentés ci-dessus, le potentiel d'accueil ajusté (2) atteint entre 295 et 355 nouveaux emplois en zone d'activités économiques, ciblant les secteurs Les Murgiers / Ronzi, Sachet et Le Lac, grisés dans le tableau ci-dessus.

## 5.3 Autres zones

### 5.3.1 Zones de verdure (ZV)

Afin d'assurer des espaces de verdure (espaces de respiration non-bâti) au sein du territoire urbanisé, certains bien-fonds actuellement en ZUP sont réaffectés en zone de verdure. Ceci découle du fait que les ZUP sont en nombre important sur le territoire communal et que les bien-fonds identifiés ne permettent pas la réalisation de bâtiments ou d'infrastructures d'intérêt général, de par leur taille, leur forme ou leur localisation. C'est notamment le cas d'une portion du domaine public (DP) communal 32, à l'angle entre le chemin des Joyeuses, la route de Longe-Coca et le chemin des Jordils, du bien-fond n° 4357 à l'angle de la rue des Chavannes et du chemin de la Lucelle, ou encore d'une portion du domaine public (DP) communal 34, cerné par l'avenue François-Borel. Ces changements d'affectation de ZUP en ZV comptent pour un total de 2'500 m<sup>2</sup> environ.

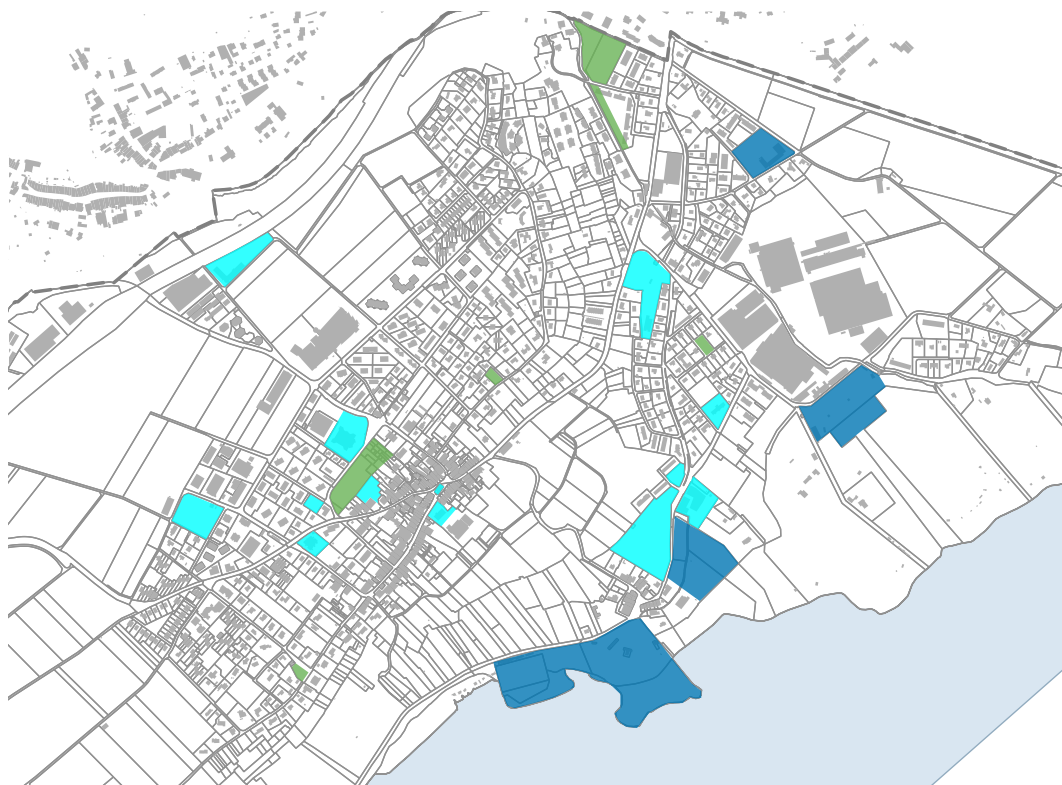
### 5.3.2 Zones d'utilité publique (ZUP)

La zone d'ancienne localité (ZAL) devant être reprise conformément à la directive sur les géodonnées pour être affectées en zone mixte, il apparaît plus cohérent d'affecter les bien-fonds supports d'équipements publics à de la zone d'utilité publique, en particulier les bien-fonds n°346, 3561 et 6674, hébergeant respectivement le temple, le parc public adjacent à l'administration communale et le collège du Coq d'Or. Au regard de la croissance attendue à l'horizon 2035 et des coordinations tenues avec les cercles scolaires de Colombier, de la Grande Béroche et environs (CESCOLE et CERISIERS), la capacité des sites scolaires apparaît comme suffisante. Le secteur En Carraz, à l'interface de la route du Sachet et de l'avenue François-Borel, affecté en zone d'utilité publique est prévu pour un développement à plus long terme des besoins scolaires, sportifs ou encore culturels, en particulier pour le secteur du delta, en complémentarité des équipements du Village sur le plateau.

### 5.3.3 Zones de tourisme, sport, détente et loisirs (ZTSDL)

La commune compte de grands espaces en ZTSDL de rayonnement local et régional (terrain de foot, camping, port), qui totalisant pas loin de 8.5 hectares. Au regard de la directive sur la représentation des géodonnées, les zones de sport, de détente, de loisirs et de tourisme seront regroupées. Ci-dessous, le plan de synthèse des affectations futures en termes de zones de verdure, d'utilité publiques et de tourisme, sport, détente et loisirs :

-  zones de verdure
-  zones d'utilité publique
-  zones de tourisme, sport, détente et loisirs



sans échelle

---

## 5.4 Etudes à mener

En parallèle de la formalisation du PAL et dans un souci de vérifications de faisabilité des intentions portées par la Commune, un certain nombre d'études sont à mener, dans des secteurs prédéfinis.

### 5.4.1 Etude trafic

Une étude trafic élargie doit être menée pour le Village afin d'évaluer les effets induits par l'augmentation des charges de trafic générée par le développement des périmètres Derrière-chez-Pochon et Les Chavannes, ainsi que par la densification au sein de la centralité principale via l'implantation de nouveaux commerces, activités et services. Cette étude doit être coordonnée aux liaisons de mobilité douce, notamment par la mise à jour du plan directeur des chemins piétons et cyclables, ainsi qu'à l'intercommunal en particulier avec Boudry en lien aux interfaces de transports publics structurantes (haltes Littorail et CFF). Une analyse fine des périmètres Derrière-chez-Pochon et Les Chavannes doit permettre de déterminer les charges de trafic induites et le fonctionnement du réseau en termes d'accès, de gestion du stationnement et d'éventuels aménagements complémentaires, dans le but de minimiser l'impact des véhicules individuels sur le réseau communal.

Considérant les coups-partis (Jordils, Brandons) et les développements attendus pour le secteur Village Ouest (Sur la Fontaine, Joran / Petite Fin, Sur les Jordils), une vérification des charges de trafic induites et du schéma de circulation sera nécessaire.

Une étude spécifique au secteur du Petit-Cortailod doit finalement permettre d'identifier les mesures de tranquillisation à réaliser, en adéquation au souhait communal de maintenir un développement mesuré dudit secteur afin de préserver son caractère unique de hameau.

La tranquillisation des axes routiers traversant le Village doit accompagner les développements urbains, en particulier dans la zone de construction contigüe (rues des Coteaux, des Courtils, de la Fin, route de la Goutte d'Or). La requalification de l'espace public permet encore de valoriser le patrimoine bâti et d'activer le Village, visant son rayonnement en partant du temple (BF n°346).

Le développement des zones d'activités économiques doit également faire l'objet d'une étude trafic, en particulier en termes d'accessibilité et de gestion des charges de trafic, soit de capacité du réseau et des carrefours. Il s'agit ici des périmètres Le Lac et Les Tilles en particulier bien qu'ils soient facilement reliés par l'autoroute et la route cantonale.

### 5.4.2 Etude bruit

Le développement de périmètres stratégiques et la densification de secteurs centraux induisent une augmentation des charges de trafic et par là des nuisances sonores. Une étude devra dès lors être engagée pour démontrer le respect des valeurs limites d'immission (VLi) conformément à l'art. 31 OPB.

Elle s'attardera en particulier sur les secteurs suivants :

- Derrière-chez-Pochon, Les Chavannes, Village Ouest, Les Tailles, pour ce qui se rattache à la zone d'habitation,
- Le Lac, Les Tilles, Les Murgiers pour les zones d'activités économiques.

### 5.4.3 Etudes environnement

*OPAM* Trois éléments principaux sont impactés par l'Ordonnance sur les accidents majeurs, à savoir l'autoroute (A5), la route cantonale (RC 5) et l'entreprise Nexans. Une analyse sera dès lors à engager en lien au développement du secteur d'activités économiques Les Tilles, sis entre l'autoroute et la route cantonale. Le développement du secteur Les Tailles à proximité de l'entreprise Nexans fera quant à lui l'objet d'une vérification, les bien-fonds n°5032 et 5033 étant impactés par le périmètre de consultation de façon minime, sur la face est des deux bien-fonds.

---

<i>ORNI</i>	Une vérification des sources de rayonnement non-ionisant devra être menée, notamment en ce qui concerne l'emplacement des antennes et émetteurs.
<i>Nature</i>	La révision du PAL implique la mise à jour de l'inventaire nature.
<i>Dangers naturels</i>	Des secteurs spécifiques devront être traités par un concept de protection contre les dangers naturels, tels que : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les Chavannes sujet à des dangers de glissements,</li> <li>▪ les rives du lac et le cours de l'Areuse, impactés par des dangers d'inondation.</li> </ul> <p>Selon les infrastructures de mobilité douce nécessaires pour rejoindre la halte de Boudry Littorail, des approfondissements seront à mener sur le secteur des Rochettes, à cheval sur Cortaillod et Boudry, touché par des dangers de glissements.</p>

#### 5.4.4 Etat de l'équipement

L'étude sur l'état de l'équipement est à mener en priorité sur les secteurs stratégiques et les zones d'activités économiques à développer. Elle consiste en une analyse de la desserte des zones urbanisées en voies d'accès, en conduites d'amenée d'eau potable et d'énergie (électricité) et en canalisations d'évacuation et d'épuration des eaux usées.

Ses deux objectifs principaux sont d'estimer les coûts de l'équipement et de définir les délais de réalisation. La qualification de l'équipement détermine la participation financière à charge de la commune et des propriétaires.

#### 5.4.5 Etude patrimoine

La commune de Cortaillod compte les périmètres et inventaires suivants :

- inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse, site construit ISOS : Le Village,
- périmètre de protection des sites bâtis : Le Village élargi comptant les secteurs Derrière-chez-Pochon, Les Chavannes / Goutte d'Or, Longe Coca, La Draize,
- périmètre à ordre contigu ou presque contigu obligatoire : Le Village, Petit-Cortaillod,
- recensement architectural (RACN) : nombreux éléments protégés et/ou recensés, en particulier au Village, au Petit-Cortaillod et dans le secteur Poissine.

En lien notamment à la protection et à la valorisation du patrimoine bâti (PDC fiche R\_35 "Protéger et valoriser le patrimoine culturel"), l'analyse fine des périmètres et inventaires énoncés ci-dessus permettra d'identifier le besoin d'inscrire des règles spécifiques en matière de protection dans le cadre de la formalisation du PAL.

#### 5.4.6 Synthèse des études thématiques complémentaires à mener

Le plan ci-après identifie les six secteurs principaux en termes de développement qui feront l'objet d'études thématiques complémentaires.

##### 1. Village Centre

<b>Trafic</b>	<i>charges, capacité réseau / carrefours, accès, stationnement, schéma de circulation, aménagements complémentaires, tranquillisation, requalification espaces publics</i>
<b>Environnement</b>	<i>bruit (respect des VLi), dangers naturels (glissements), distances à la vigne en particulier pour le secteur les Chavannes</i>
<b>Patrimoine</b>	<i>ISOS, périmètre de protection des sites bâtis, périmètre d'ordre contigu, RACN</i>

## 2. Village Ouest

**Trafic** charges, capacité réseau, accès, schéma de circulation

**Environnement** bruit (respect des VLi)

**Patrimoine** ISOS, périmètre de protection des sites bâtis

## 3. Petit-Cortailod

**Trafic** stationnement, schéma de circulation, aménagements complémentaires, tranquillisation, requalification espaces publics

**Environnement** bruit (respect des VLi), dangers naturels (inondation), inventaires fédéraux

**Patrimoine** périmètre d'ordre contigu, RACN

## 4. Les Tailles

**Trafic** scharges, accès, stationnement

**Environnement** bruit (respect des VLi), OPAM (périmètre de consultation Nexans)

## 5. Les Tilles

**Trafic** charges, capacité réseau / carrefours, accès, stationnement

**Environnement** bruit (respect des VLi), OPAM (autoroute A5 et route cantonale RC 5)

**Economie** bilan communal et régional, management des zones d'activités économiques

## 6. Le Lac - Les Murgiers

**Trafic** charges, capacité réseau / carrefours, accès, stationnement

**Environnement** bruit (respect des VLi)

**Economie** bilan communal et régional, management des zones d'activités économiques



---

## **5.5 Plan de pré-affectation**

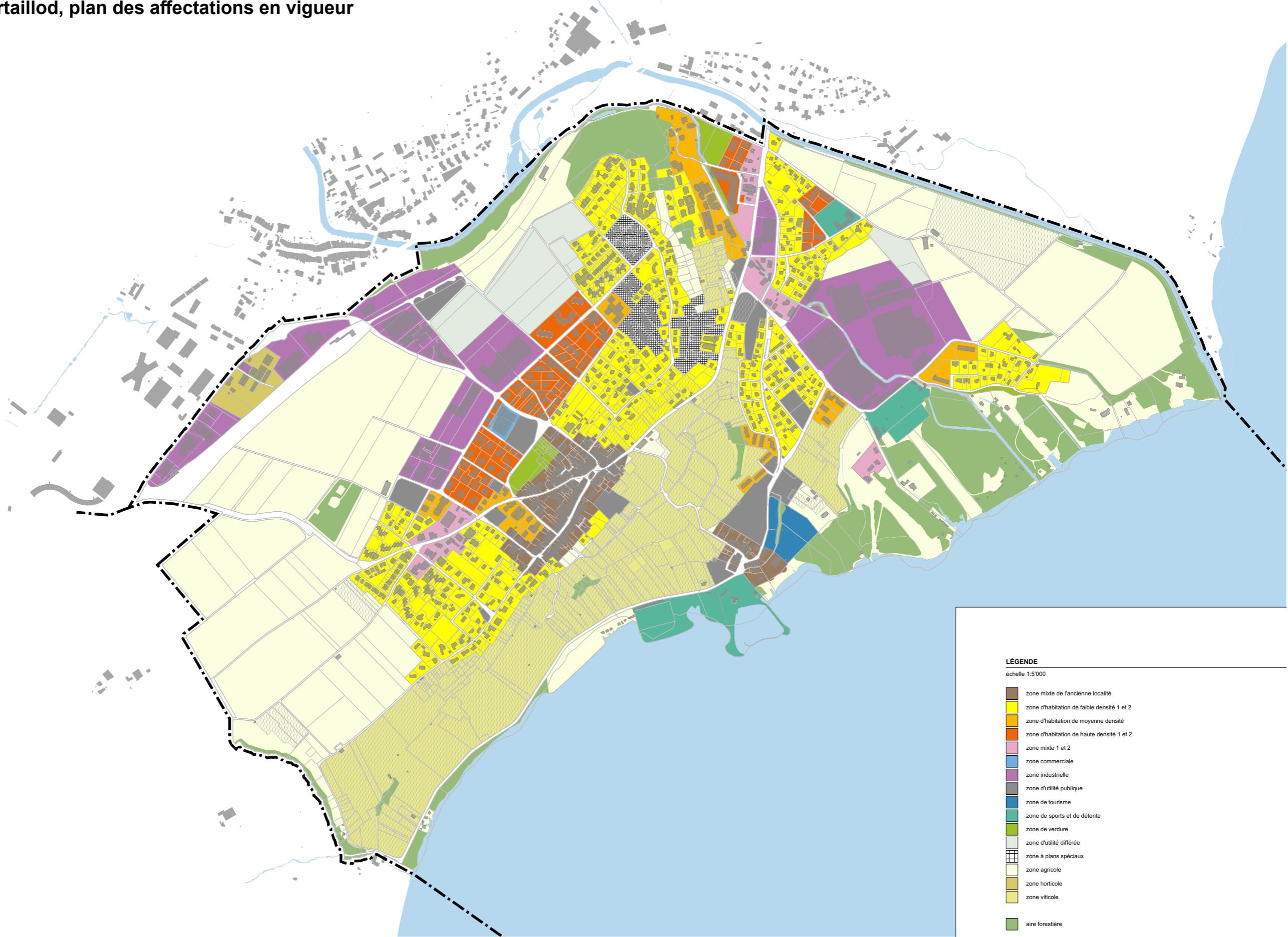
Le premier plan ci-après reprend les affectations actuellement en vigueur, alors que le second correspond au plan de pré-affectation.

Celui-ci retrace les éléments majeurs présentés dans le présent projet de territoire en termes de changement d'affectation, tout en s'appuyant sur les enjeux principaux du développement territorial en termes de densité, de mixité et de préservation notamment.

Il illustre également la manière dont les géodonnées, de compétence du service de l'aménagement du territoire (géodonnées AT), pourraient s'inscrire dans les modèles minimaux - domaine des plans d'affectation de l'ARE (MGMPA).



Cortailod, plan des affectations en vigueur



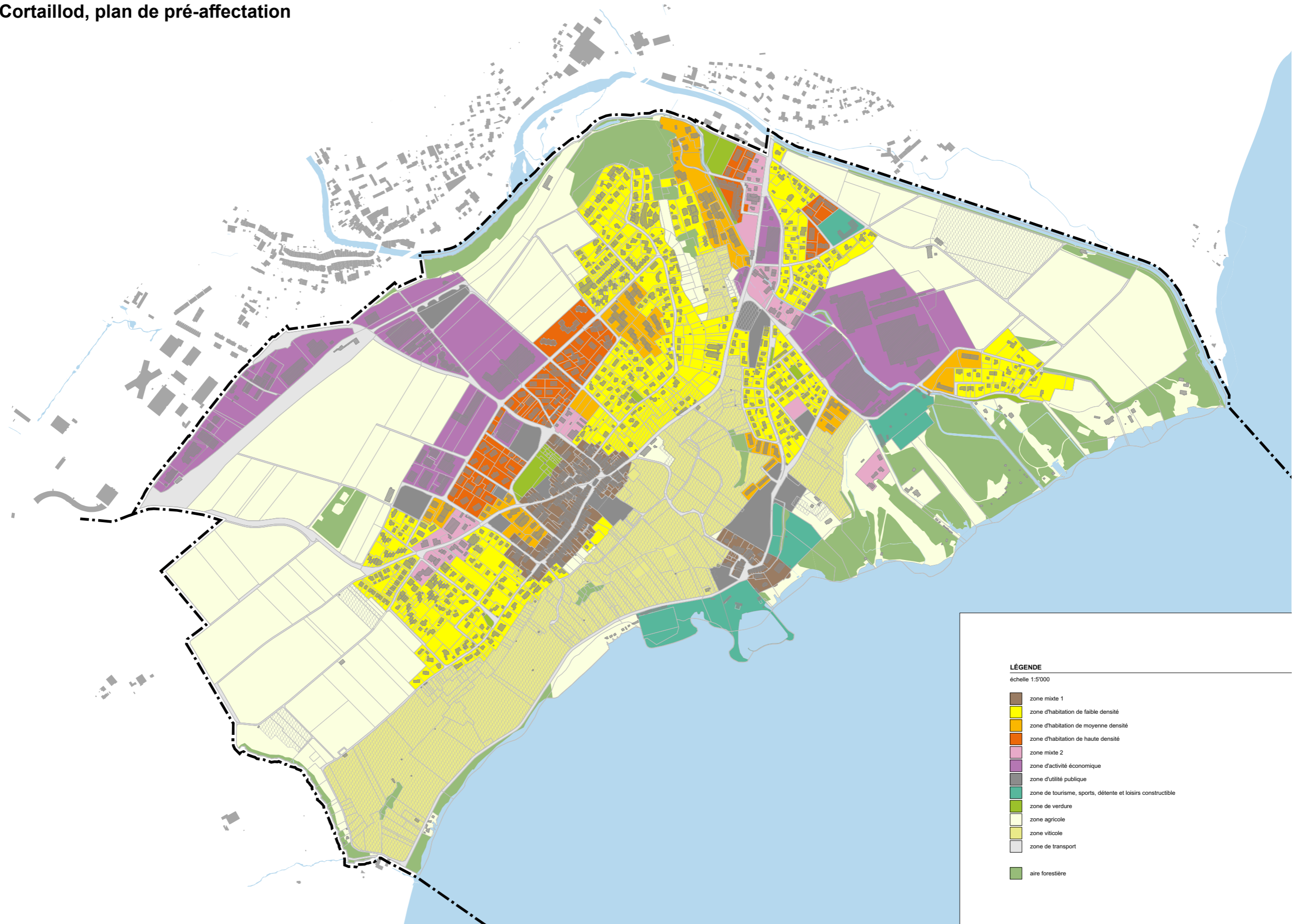
LÉGENDE

échelle 1:5'000

- zone mixte de l'ancienne localité
- zone d'habitation de faible densité 1 et 2
- zone d'habitation de moyenne densité
- zone d'habitation de haute densité 1 et 2
- zone mixte 1 et 2
- zone commerciale
- zone industrielle
- zone d'utilité publique
- zone de tourisme
- zone de sports et de détente
- zone de verdure
- zone d'utilité différée
- zone à plans spéciaux
- zone agricole
- zone horticole
- zone viticole
- aire forestière



# Cortailod, plan de pré-affectation



## LÉGENDE

échelle 1:5'000

- zone mixte 1
- zone d'habitation de faible densité
- zone d'habitation de moyenne densité
- zone d'habitation de haute densité
- zone mixte 2
- zone d'activité économique
- zone d'utilité publique
- zone de tourisme, sports, détente et loisirs constructible
- zone de verdure
- zone agricole
- zone viticole
- zone de transport
- aire forestière





## 6. SYNTHÈSE

Le projet de territoire traite de la vision de développement de Cortaillod à l'horizon 2035 au travers des trois grandes thématiques que sont l'urbanisation, la mobilité et l'environnement. Ces trois dimensions sont en constante interrelation et permettent de régler des enjeux stratégiques par des mesures concrètes, tout en s'inscrivant dans une démarche plus large de grands objectifs territoriaux.

Des ateliers thématiques menés en parallèle à l'élaboration de la pré-étude ont permis de définir la stratégie politique communale en termes de croissance, densification et mixité, ainsi que de qualité de vie et d'attractivité. Découlant de ces ateliers, une première analyse sur les potentiels de croissance (habitants et emplois) a été menée, dans un cadre de non-extension de la zone à bâtir, engendrant des changements d'affectation et des compensations.

### 6.1 Accueil de la croissance

Conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 2 mai 2018 relatif au PDR de la RNL, les zones à bâtir principalement dévolues au logement (zones mixte, d'habitation et centrale) ne peuvent pas croître. Les réserves constructibles dans ces zones représentent toutefois 8.85 hectares environ. En appliquant l'objectif de densité fixé par la Fiche U\_13 du PDC, à savoir 80 HE/ha, cela représente un potentiel de 700 nouveaux habitants-emplois. Considérant les 5.9 hectares de surfaces libres en zones d'activités et selon les densités-cibles du PDC, à savoir 75 E/ha, le potentiel théorique permet l'accueil de 450 emplois.

Tenant compte de nombreux facteurs tels que la disponibilité des terrains, la faisabilité foncière et financière, les contraintes constructives, la priorisation des secteurs stratégiques ou encore le développement d'infrastructures et équipements publics en lien au développement, le présent projet de territoire précise les potentiels d'accueil présentés dans le cadre de la pré-étude.

L'objectif qui paraît soutenable par et pour la commune **correspond à l'accueil de 350 à 400 habitants supplémentaires**. En ajoutant le développement induit par les projets en cours de réalisation et autres coups partis, soit plus de 400 habitants à court terme, la cible théorique est atteinte, même légèrement dépassée. La croissance des habitants à l'horizon 2035 est supérieure à 15%.

Habitants	Potentiel théorique	Pot. adapté pré-étude	Pot. adapté de territoire <i>projet</i>	Bilan Horizon 2035
4'700 H (2020)	+700	350 à 500	350 à 400 + 400 coups partis	5'450 à 5'500

L'objectif qui paraît soutenable par et pour la commune **correspond à l'accueil de 300 à 350 emplois supplémentaires**, considérant les réserves de terrain pour les entreprises en place et le développement encore incertain du secteur Les Tilles par exemple. Une politique foncière active, menée par la commune et le canton et profitant des nombreux avantages en termes de localisation et de contexte, pourrait favoriser le développement des secteurs en zone d'activités économiques.

La croissance de 15% ne permet toutefois pas d'atteindre la cible théorique. Le développement d'hôtels d'entreprises et la mise en place de synergies et mutualisations avec le Plateau de Perreux, permettraient une plus grande densité et par là l'accueil d'un plus grand nombre d'emplois.

Emplois	Potentiel théorique	Pot. adapté pré-étude	Pot. adapté de territoire <i>projet</i>	Bilan Horizon 2035
2'000 E (2018)	+450 + 180 extension ZAE	200 à 300	485 à 575 - 200 réserve et développement à long terme	2'300 à 2'350

---

Ils atteignent respectivement 750 à 800 nouveaux habitants dans les zones d'habitation et mixtes et entre 300 et 350 nouveaux emplois dans les zones d'activités économiques, soit un total de 1'050 à 1'150 nouveaux habitants-emplois à l'horizon 2035. Soit une croissance globale de plus de 17%, ce qui correspond aux attentes cantonales bien que les proportions de nouveaux habitants et emplois soient respectivement légèrement supérieure et légèrement inférieure aux potentiels d'accueil théoriques.

## **6.2 Densification, mixité sociale et fonctionnelle**

Le projet de territoire vise une densification vers l'intérieur et le comblement des dents creuses, ainsi que de la redéfinition de la frange urbanisée en intégrant le secteur Le Lac à la zone d'activités économique. Cette démarche s'accompagne de la mise en place d'un ratio de mixité lié à la densité des secteurs urbanisés, en particulier pour le périmètre stratégique Derrière-chez-Pochon directement relié au Village, principale centralité carcoie.

Une attention particulière sera portée sur les sites ISOS et les périmètres de protection des sites bâtis, de même qu'aux éléments architecturaux notables inventoriés au recensement architectural (RACN). Des règles spécifiques seront introduites afin d'assurer leur préservation et valorisation, ainsi que pour permettre un développement en cohérence et en respect de ces éléments.

Le maintien des typologies de bâti, témoin d'une population diversifiée est largement encouragé, de même que l'intégration de toutes les catégories de population et de toutes les classes d'âges, également par l'application de la planification médico-sociale cantonale.

## **6.3 Qualité et attractivité**

La commune s'inscrit dans un développement durable de son territoire par différentes mesures qui cherchent à préserver ses ressources naturelles, paysagères et patrimoniales, tout en capitalisant sur son fort potentiel de développement.

En plus de prioriser la densification des secteurs urbanisés, la commune privilégie la préservation d'un maillage fin d'espaces non-bâtis à forte composante verte et paysagère, au sein même du tissu bâti. Ceci pour assurer la qualité de vie de la population, offrir des espaces de respiration à portée de tous et introduire la nature en ville, en regard d'une densification nécessaire à garantir la préservation du contexte paysager et naturel. Le bilan atteste d'ailleurs de la création de 2'500 m<sup>2</sup> de zone de verdure.

La mise en place d'un tourisme doux ou éco-tourisme permet de préserver le caractère remarquable du hameau du Petit-Cortailod ainsi que le caractère naturel des rives et du coteau. Le patrimoine bâti et paysager est également préservé par la tranquillisation des axes routiers et une réflexion sur la gestion du stationnement, en particulier pour les secteurs du Village et du Petit-Cortailod.

Le projet de territoire propose de valoriser les liaisons structurantes reliant les grands axes de transport, en particulier sous l'angle de la mobilité douce et des transports en commun. Cette volonté s'inscrit dans une démarche plus large dans laquelle le territoire carcoie gagnerait en attractivité. En effet, en renforçant ses liens et connexions aux grands noeuds de transports, Cortailod vise à développer ses relations au niveau régional et à se rendre attractive au niveau de ses commerces et emplois. Cela s'accompagne du développement d'un maillage fin et performant de cheminements piétonniers et d'itinéraires cyclables, étroitement connectés aux interfaces de transports en commun.

---

## 7. CALENDRIER

---

Séance SAT pré-étude	novembre 2021
Dépôt de la pré-étude + validation / subvention	décembre 2021 - juin 2022
Présentation projet de territoire au SAT + PV	février - juin 2022
Information publique sur le projet de territoire	automne 2022
Lancement de l'élaboration du PAL	juin 2022
Démarche de concertation	automne 2022 - printemps 2023
Premier échange sur le projet PAL avec le SAT	mars 2023
Dépôt du projet de PAL consolidé au SAT	juin - juillet 2023
Retour du préavis du SAT (6 mois)	décembre 2023
Adoption Conseil Général	février 2024
Enquête publique	mars - avril 2024
Entrée en vigueur	automne 2024