



---

## **Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui d'une modification partielle du Plan d'aménagement local (PAL), secteur Sachet**

Monsieur le président,  
Madame, Monsieur,

### **1. Contexte et objectifs**

Monsieur Thierry Gougler a approché le bureau GEA Vallotton et Chanard SA à la suite d'échanges avec la Commune de Cortaillod et Monsieur Gabriel Tornay, collaborateur du Service de l'aménagement du territoire (SAT), au sujet d'une modification partielle du plan d'aménagement local (PAL), plus précisément de l'affectation de la parcelle n°4812, d'une surface de 2354 m<sup>2</sup>, dont il est copropriétaire.

A ce jour, deux bâtiments et une petite construction sont sis sur la parcelle n°4812 à la route de l'Areuse 1 et 3, à savoir un ancien lieu de culte (bâtiment n°162), un bâtiment comportant des habitations (bâtiment n°163) et un garage (petite construction n°164). La parcelle est actuellement affectée en zone d'utilité publique.

Afin de permettre une nouvelle destination à cette parcelle et de valoriser des bâtiments qui ne sont plus exploités pour de l'utilité publique, un changement d'affectation est nécessaire. Au vu du contexte bâti et des besoins, une affectation à la zone d'activités économiques (ZAE) est pertinente. Elle permet de plus de répondre à une demande des propriétaires qui souhaitent installer leur menuiserie sur le territoire de Cortaillod, dans le bâtiment n°162.

La présente modification se fait en parallèle à la révision en cours du PAL pour des questions de temporalité liées aux besoins d'exploitation de la menuiserie. Elle sera coordonnée avec cette révision et intégrée dans le PAL. Cette démarche a été proposée et validée par le Conseil communal et le SAT. Les coûts pour l'élaboration du dossier complet par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA sont à la charge du requérant.

Le rapport intégral de la modification du Plan d'aménagement local qui sera mis à l'enquête publique est composé du plan des modifications – Secteur « Sachet », de l'arrêté et du rapport selon article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

### **2. Planifications supérieures**

Le plan d'aménagement "Plan d'urbanisation" ainsi que le règlement d'aménagement sont entrés en vigueur le 27 octobre 1999. La dernière modification du règlement a été sanctionnée le 18 septembre 2012. Le plan communal d'affectation des zones indique que la parcelle concernée par la modification partielle est actuellement affectée en zone d'utilité publique. Elle est bordée par la zone à protéger 2 (ZP2 Talus des Mariautes) à l'ouest et une zone d'habitation de moyenne densité au nord. A proximité directe de la parcelle n°4812 se trouvent des zones mixtes (à l'est et au nord) et une zone industrielle (au nord).

### 3. Modification partielle du règlement

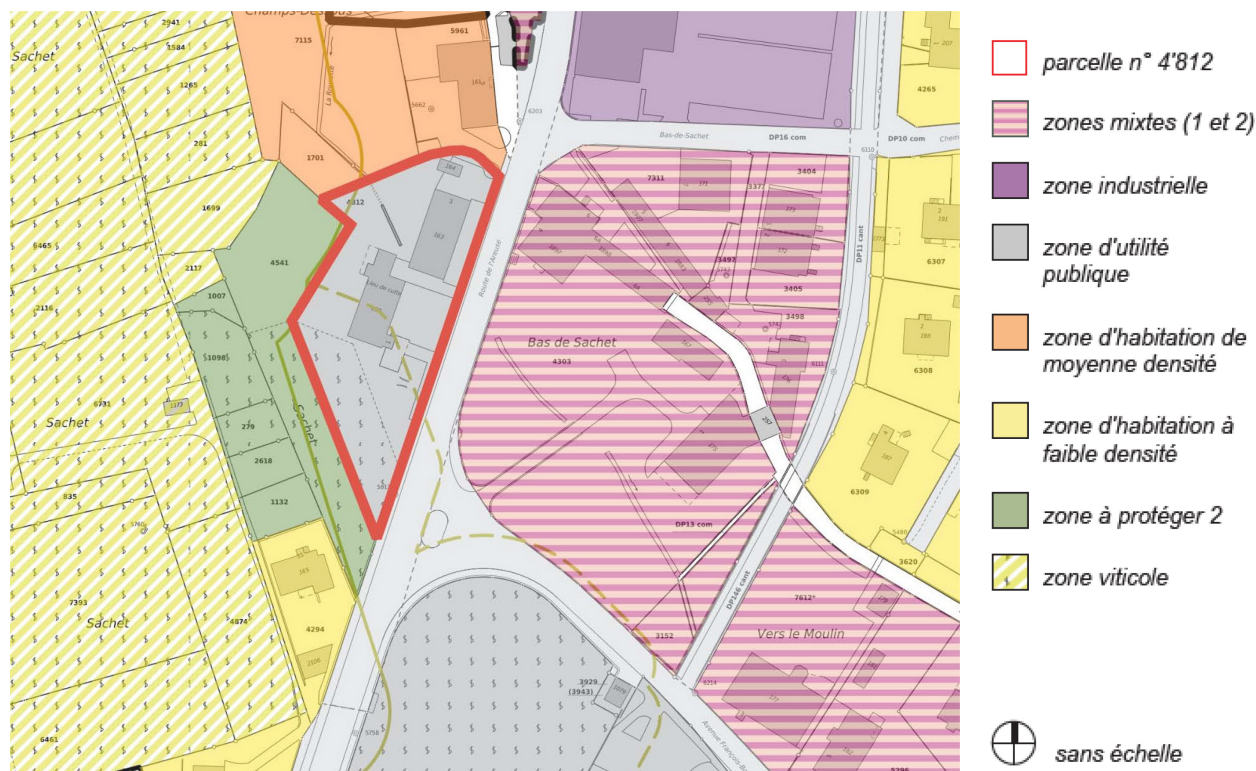
L'arrêté annexé, portant modification partielle du plan d'urbanisation de Cortaillod du 27 octobre 1999 et du règlement d'aménagement, concerne uniquement la parcelle n°4812. Il prévoit son affectation à la zone d'activités économiques, afin de répondre à l'évolution du contexte et de valoriser cette parcelle bâtie suite à l'abandon du lieu de culte et à l'absence de besoins en matière d'utilité publique.

Des activités économiques compatibles avec le contexte bâti et avec le degré de sensibilité au bruit III (DSIII), selon le plan des degrés de sensibilité au bruit (DS) en vigueur, sont autorisées, ainsi que des logements de fonction, soit 1 par entreprise. La destination d'habitation dans le bâtiment n°163 peut être maintenue dans le volume existant conformément à l'article 12a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT).

#### 3.1. Justification de l'emplacement

La parcelle concernée par la présente modification est située au droit d'une zone mixte et à proximité directe d'une zone industrielle. Elle est desservie par un grand axe de communication.

L'emplacement de cette nouvelle zone d'activités économiques (ZAE) est opportun d'un point de vue régional et communal. Cela permet également d'offrir une zone d'activités de plus petite taille et de valoriser un bâtiment inoccupé. De plus, cela ne crée pas de réserve supplémentaire, car les constructions existantes seront utilisées de suite. La modification du PAL n'a pas d'incidence sur les zones d'affectation non construites communales et régionales.



Plan des affectations des zones secteur Sachet

### **3.2. Conformité du projet aux dispositions supérieures**

La présente modification partielle du PAL et de son règlement est réalisée en respectant les exigences fixées par les planifications supérieures suivantes :

- la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT),
- le plan directeur cantonal (PDC), adopté par le Conseil d'Etat en mai 2018,
- la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT),
- le projet de territoire (PT), adopté par le Conseil d'Etat en mai 2018,
- le projet d'agglomération RUN de quatrième génération (PA4), déposé auprès de la Confédération le 14 septembre 2021,
- le plan directeur régional (PDR) de la Région Neuchâtel Littoral (RNL, anciennement Communauté urbaine du littoral neuchâtelois (COMUL)), datant du 15 mars 2016.

### **3.3. Procédure de planification**

Le dossier de la modification partielle du PAL comporte les documents suivants :

- le plan des modifications – Secteur "Sachet",
- l'arrêté portant modification du plan et du règlement d'aménagement,
- le rapport sur l'aménagement selon l'article 47 OAT.

La LCAT décrit la procédure de modification du PAL aux articles 89 et suivants :

- art. 90 : signature par le Conseil communal,
- art. 91 : préavis du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE),
- art. 92 : adoption par le Conseil général et délai référendaire (40 jours),
- art. 93 : mise à l'enquête publique (30 jours),
- art. 96 : approbation et sanction par le Conseil d'Etat.

La présente modification partielle du PAL a été coordonnée et discutée dans le cadre d'une entrevue et de plusieurs coordinations en amont avec le SAT et la Commune.

La présente modification du plan d'urbanisation et du règlement d'aménagement concernant un seul propriétaire et ne changeant pas les règles constructives en vigueur, il est jugé suffisant et conforme aux articles 4 LAT et 6 LCAT d'informer la population par le biais d'un avis dans la Feuille officielle et dans la presse locale, indiquant que le dossier peut être consulté auprès du Service technique communal.

## **4. Conclusion**

Au niveau communal, les dernières statistiques (bfs.admin.ch, 2018) indiquent un nombre de 929 emplois dans le secteur secondaire à Cortaillod, 27 emplois dans le secteur primaire et 1'062 dans le secteur tertiaire. La commune présente un ratio de 2,5 habitants pour 1 emploi, ce qui est beaucoup. Dès lors, l'augmentation du nombre d'emplois est souhaitée par la commune. En particulier, le secteur "Bas-Sachet" est identifié comme une centralité à renforcer pour l'accueil d'activités et d'entreprises locales.

Le Plan directeur cantonal mentionne l'objectif de maintenir les activités à l'intérieur des zones urbaines existantes lorsqu'elles ne posent pas de problèmes environnementaux, ce qui est le cas pour les activités autorisées par le projet.

Le projet permet de favoriser le développement d'activités le long d'un axe structurant (route de l'Areuse) et de contribuer à la mixité du secteur, qui comprend d'ores et déjà une mixité entre habitations et activités.

Le projet permet de valoriser une parcelle bâtie, dont l'affectation à la zone d'utilité publique ne répond plus aux besoins, le bâtiment de l'ancienne chapelle catholique n'ayant plus d'usage. Cela permet l'utilisation de surfaces bâties qui ne sont plus utilisées. Par ailleurs, la Commune de Cortaillod n'a pas de besoin de ZUP dans ce secteur, permettant ainsi son changement d'affectation.

Pour rappel, le Conseil général a refusé la proposition du groupe UDC d'acquérir le bien-fonds n°4'812 lors de sa séance du 15 décembre 2016 (voir procès-verbal du Conseil général N°3 – 37<sup>e</sup> législature, 2016-2020).

Le siège social de la menuiserie, actuellement à Neuchâtel, sera transféré à Cortaillod. Son activité sera surtout basée sur la pose avec peu de fabrication sur site. Elle emploiera 2 à 4 personnes (les patrons et deux apprentis).

Nous vous remercions par avance de bien vouloir accepter la modification partielle du PAL qui vous est proposée en adoptant le présent rapport et l'arrêté annexé.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Cortaillod, le 6 octobre 2022

Au nom du Conseil communal  
Le vice-président      Le chef du dicastère  
Claude Darbellay      Philipp Hadorn

Réf. 011.000.1

h:\commune\la\_direction\3\_conseil-communal\4\_rapports\modif-pal-secteursachet\_jmp\rapp\_modifpartiellepal-secteursachet\_20221006\_jmp.docx

*PROJET*

## **Arrêté du Conseil général portant modification du plan et du règlement d'aménagement communal**

Le Conseil général de la Commune de Cortaillod ;

Vu le rapport du Conseil communal du 6 octobre 2022 ;

Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964 ;

Vu la loi sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 ;

Vu le règlement général de Commune du 9 novembre 2015 ;

Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du 16 septembre 2022 ;

Entendu la Commission d'urbanisme ;

Sur la proposition du Conseil communal ;

### **arrête**

Article premier : Le plan d'aménagement "Plan d'urbanisation", sanctionné par le Conseil d'Etat le 27 octobre 1999, est modifié par le plan des modifications - secteur "Sachet.

Article 2 : Le règlement d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 27 octobre 1999, est modifié comme suit :

*Art. 5.6.2 al. 1 let. a) 15<sup>e</sup> tiret (nouveau)*

- zone d'activités économiques (ZAE)

*Art. 12.4 Zone d'activités économiques (nouveau)*

*Art. 12.4.1 Affectation (nouveau)*

<sup>1</sup>Dans cette zone, sont autorisées des activités secondaires et des activités tertiaires, pour autant que ces dernières soient en lien avec l'activité principale du secteur secondaire.

<sup>2</sup>Un logement de fonction par entreprise est autorisé.

*Art. 12.4.2 Ordre des constructions (nouveau)*

L'ordre non contigu est applicable.

*Art. 12.4.3 Degré d'utilisation des terrains (nouveau)*

a) Densité :

Toiture à pan(s) : 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum.

Toiture plate : 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum.

b) Taux d'occupation du sol : 25% au maximum.

c) Indice d'espaces verts : 25% au minimum.

*Art. 12.4.4 Dimensions des constructions (nouveau)*

a) Longueur maximale : 24 m.

b) Hauteur de corniche : 7,5 m.

c) Hauteur au faite : 12 m.

*Art. 12.4.5 Gabarits (nouveau)*

a) 45° dans la direction générale sur-nord ou ouest-est, selon l'orientation de la façade principale.

b) 60° dans les autres directions.

*Art. 12.4.6 Toitures (nouveau)*

La forme des toitures et le mode de couverture sont libres de conception, mais doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble et en harmonie avec l'ensemble du quartier.

*Art. 12.4.7 Degré de sensibilité au bruit (nouveau)*

Le degré de sensibilité au bruit attribué est le DS III, conformément à l'OPB.

*Art. 13.1.1 al. 2 let. i)*

Abrogé

*Art. 13.1.4 let. C*

Abrogé

Article 3 : <sup>1</sup>Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le 16 septembre 2022, est soumis au référendum facultatif.

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

Cortailod, le 26 octobre 2022

Au nom du Conseil général

Le président  
Thierry Zesiger

Le secrétaire  
Denis Favre

Réf. 011.000.1

h:\commune\la\_direction\3\_conseil-communal\4\_rapports\modif-pal-secteursachet\_jmp\vapp\_modifpartiellepal-secteursachet\_20221006\_jmp.docx