

# Cortailod

## Révision du plan d'aménagement local (PAL)

**Séance du 23 mai 2023**  
**avec les Services cantonaux**

Présentation du dossier d'examen préalable



**CSD**INGENIEURS<sup>+</sup>

Lausanne, le 22 mai 2023





## Ordre du jour

- 01 Contexte de la révision
- 02 Enjeux de la révision
- 03 Contenu du dossier et suite de la procédure





# | Contexte de la révision





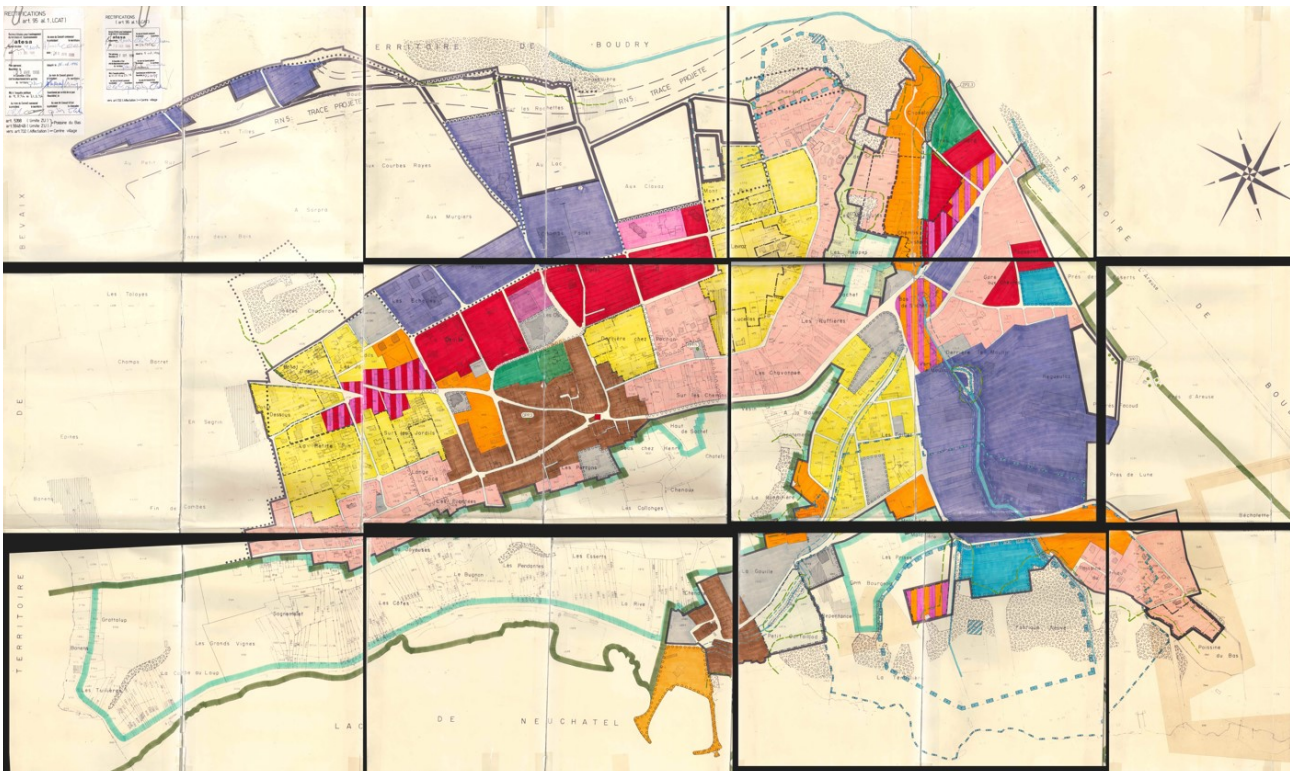
## PAL de Cortaillod, 1995

### Zone d'affectation cantonale

-  Zone de vignes et de grèves
-  Zone viticole

### Zone d'affectation communale

-  Zone mixte de l'ancienne localité
-  Zone d'habitation à faible densité 1
-  Zone d'habitation à faible densité 2
-  Zone d'habitation de moyenne densité
-  Zone d'habitation de haute densité 1
-  Zone d'habitation de haute densité 2
-  Zone mixte 1
-  Zone mixte 2
-  Zone industrielle
-  Zone commerciale
-  Zone touristique
-  Zone d'utilité publique
-  Zone de sport
-  Zone de verdure
-  Zone à protéger 2
-  Zone spécifique



<i>octobre 1999</i>	sanction du PAL en vigueur
<i>juin 2018</i>	séance de premier contact PAL avec les services cantonaux
<i>novembre 2019 à mars 2022</i>	<p>rapports de <b>pré-étude</b> (phase 1) et <b>projet de territoire</b> (phase 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ diagnostic du territoire communal</li> <li>■ ateliers participatifs (CC, CG et ComPAL) pour définir une vision concertée du territoire communal pour 2035</li> <li>■ définition des <b>mesures</b> d'aménagement</li> <li>■ plan de <b>pré-affectation</b></li> <li>■ initiation de la <b>pesée des intérêts</b></li> </ul>
<i>février 2022</i>	demande de subvention
<i>août 2022 à mai 2023</i>	<p><b>formalisation</b> du dossier de PAL (phase 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ élaboration du plan et du règlement</li> <li>■ vérification de faisabilité et justification des décisions</li> <li>■ établissement des autres outils du PAL: PDMD, inventaire nature et programme d'équipement</li> </ul>
<i>23 mai 2023</i>	<b>dépôt pour examen préliminaire</b>
<i>27 juin 2023</i>	séance d'information publique

- statu quo de la zone d'habitation (compensation)
- 3 centralités : activer le village, développer Sachet, préserver le Petit-Cortailod
- développement prioritaire des secteurs stratégiques (Derrière-chez-Pochon, Les Tailles, Sachet, Le Lac)





# | Enjeux de la révision





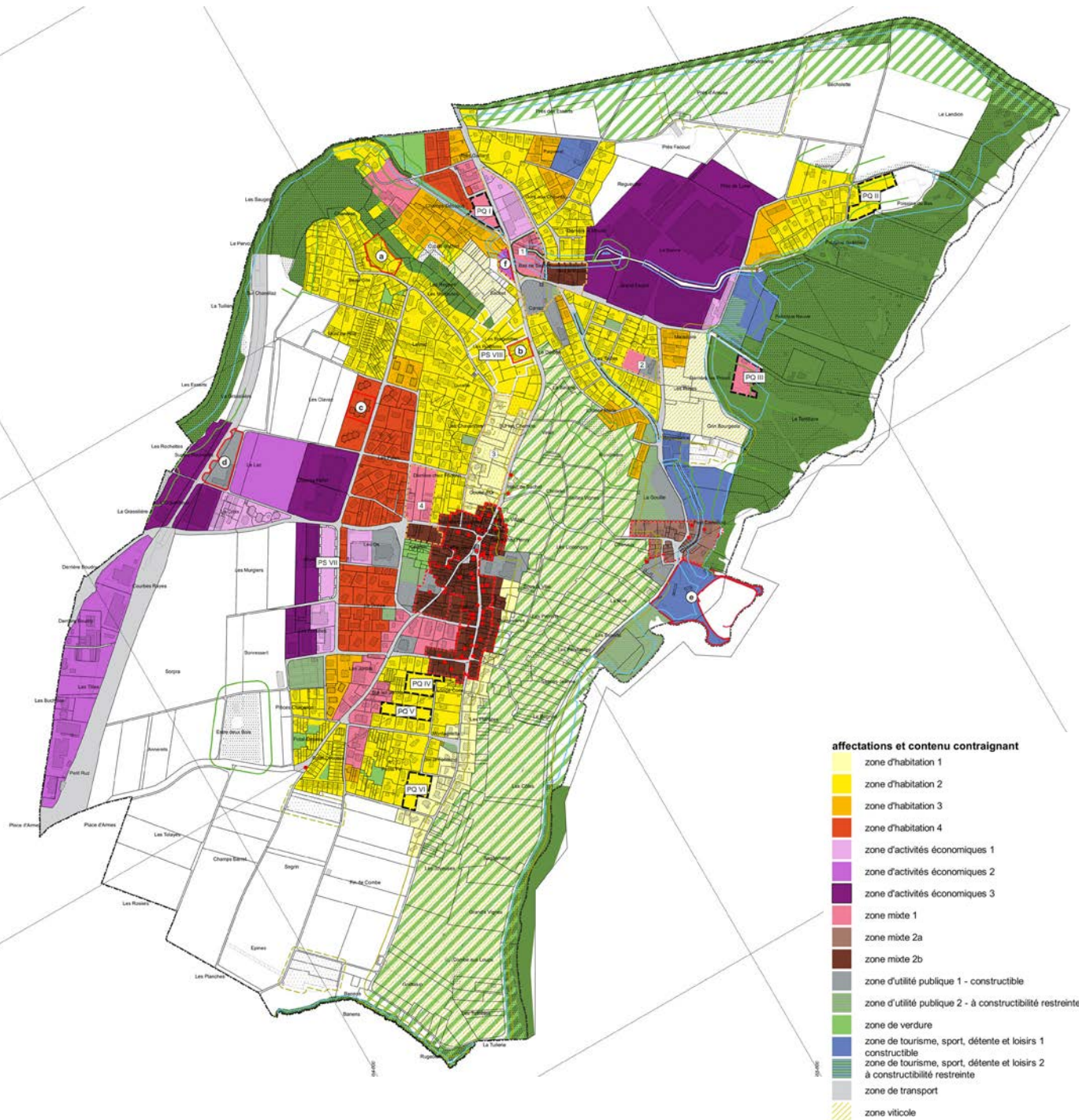
Le projet du PAL a traité les éléments suivants :

- 1. Le choix des affectations et pesée des intérêts**
- 2. La vérification de faisabilité des développements**
- 3. L'élaboration du Plan directeur des mobilités actives**
- 4. La mise à jour de l'inventaire nature**
- 5. L'élaboration du programme d'équipement**



## Points forts et modifications majeures

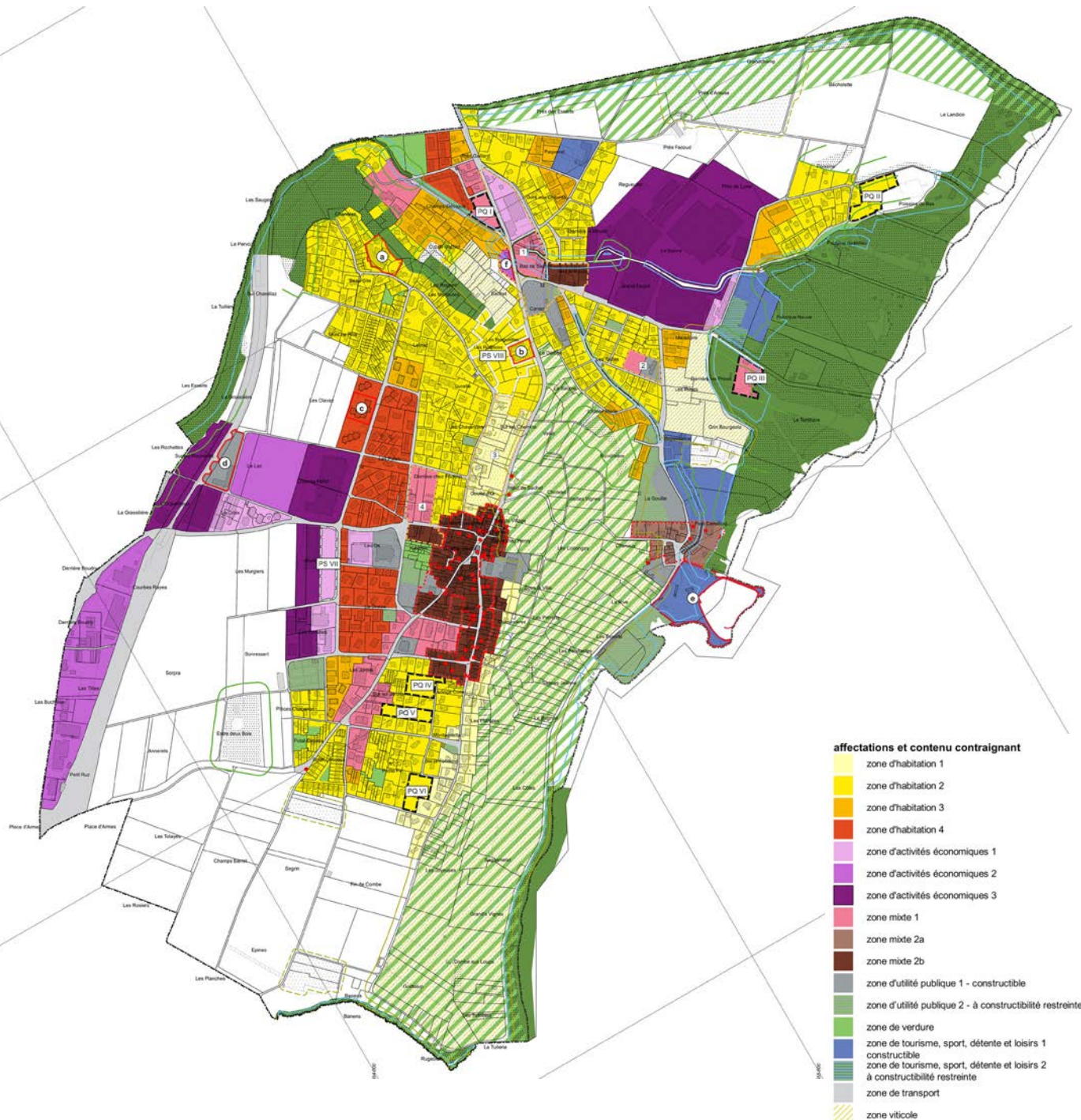
- une **zone mixte 1**, avec 30% d'activités minimum
- deux **zones mixtes 2**, avec des ambitions de développement différenciées : préservation du Petit-Cortailod, densification du village,
- trois **zones d'activités économiques** : tertiaire-commerciale, à haute valeur ajoutée et secondaire
- quatre **zones d'habitation** : très faible avec traitement des dégagements, faible, moyenne et forte densité
- des **ZUP** et **ZTSDL** dimensionnées aux besoins actuels et futurs, différenciées entre constructibles et inconstructibles
- deux périmètres de **protection du site bâti** (Petit-Cortailod nouveau)



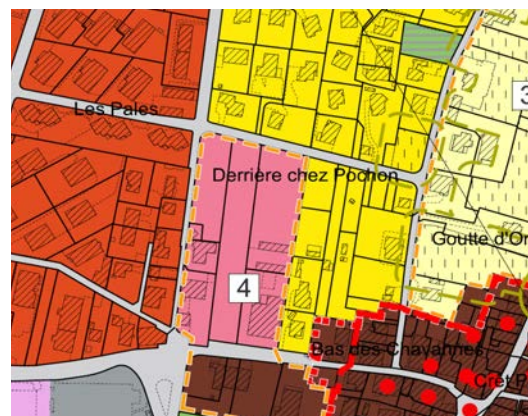
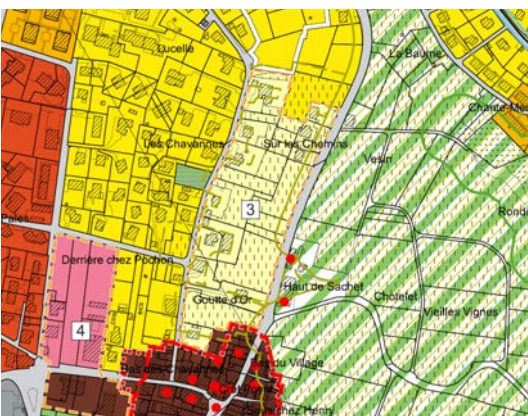
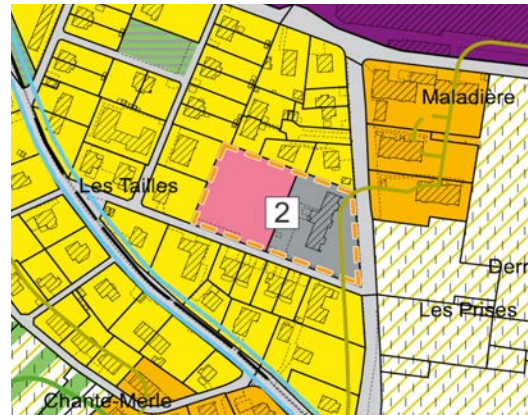
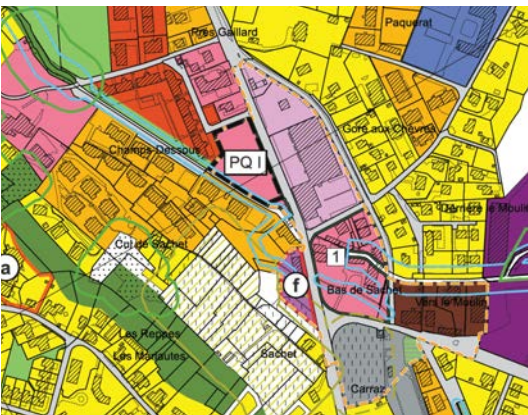


## Résolution de cas problématiques

- parer au blocage au développement par PQ du secteur **Derrière-chez-Pochon** → transcription en ZM1 et ZH2 avec fiche de mesures
- assurer le développement des **ZAE 2 à haute valeur ajoutée** → développement par plan(s) de quartier pour Le Lac
- résoudre le **bruit routier** au secteur Sachet → périmètre de déclassement  
(autres mesures étudiées non pertinentes)
- abroger de nombreux **PQ-PS**, fixer des objectifs pour ceux restant afin d'assurer la qualité
- répondre à la typologie particulière des **maisons-terrasses** → PPP avec IOS spécifique
- inscrire des PPP → pour assurer la conformité à la réglementation







## 1. Bas-de-Sachet

- créer une nouvelle centralité
- permettre les appartements avec encadrement (AE)
- développer / qualifier les espaces publics
- limiter les nuisances (mobilité et bruit)

## 2. Les Tailles

- accompagner le développement d'AE et offrir un cadre de qualité adapté aux populations âgées
- optimiser les potentiels constructifs et mutualiser les équipements
- relier le secteur à la centralité de Bas-de-Sachet

## 3. Les Chavannes

- préserver l'habitat de très faible densité et les vignes
- limiter les nuisances mobilité
- prendre en compte la continuité paysagère

## 4. Derrière-chez-Pochon

- assurer un prolongement du village et y développer la mixité
- accueillir des appartements avec encadrement, des activités, du pré- et parascolaire
- limiter le stationnement, mutualiser les accès, développer les MD / perméabilités



*Les Tailles,  
BF n°5033*

- maintien de la ZUP1 plutôt que changement d'affectation en ZM1
- réalisation - labellisation d'AE assurée par une fiche de mesures
- **justification** : éviter la compensation des zones à bâtir

*Les Chavannes*

- maintien du secteur en zone à bâtir plutôt que déclassement
- traitement des problématiques des vignes par une zone adaptée et une fiche de mesures
- **justification** : permet l'égalité de traitement, résoud la problématique des coups partis, assure les engagements pris par les Autorités envers certains propriétaires privés

*Petit Cortailod*

- statu quo plutôt que développement (touristique)
- élaboration d'une zone spécifique pour un développement mesuré
- **justification** : ne péjore pas une situation déjà compliquée en termes d'accès et de stationnement, permet le respect de l'ISOS, va dans le sens de l'OPAN et du SFFN

*Ancienne cure  
catholique,  
BF n°4812*

- modification partielle du PAL de 1999 en ZAE (sanction 2023)
- reprise des dispositions réglementaires par un PPP
- **justification** : affectation en concordance à l'activité développée (menuiserie), modification sanctionnée



---

## *Stationnement*

- volonté des Autorités d'autoriser 2 places par logement + 1 place visiteur
  - position en décalage à la RELConstr et normes en vigueur
  - **justification** : accès et desserte insuffisants sur territoire communal, mauvaise connexion au réseau ferroviaire, réponse aux porteurs de projet
-



---

<i>Bruit</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ périmètre de déclassement au secteur Sachet</li><li>▪ PPP avec DS III au secteur Les Rochettes</li></ul>
<i>Dangers naturels</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ secteur du Petit-Cortailod et de La Poissine touchés par les dangers d'inondation</li><li>▪ secteur des Rochettes et de Chanélaz touchés par des dangers de glissement de terrain</li><li>▪ définition de secteurs de restriction (innondations et glissements de terrain) relativement aux secteurs en zone à bâtir touchés</li></ul>
<i>Rayonnements non ionisants</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ objets non contraignants au stade du PAL (antennes de téléphonie) ou suffisamment éloignés des projets de développement (ligne ferroviaire Littorail)</li></ul>
<i>Accidents majeurs</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ démonstration qu'aucune coordination n'est nécessaire au sujet des routes (A5 et RC5)</li><li>▪ secteur des Tailles légèrement touché par le périmètre de consultation de NEXANS, non problématique en raison de la distance à la limite (validé par le SENE)</li></ul>
<i>Air</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ non traité, conformément aux "aides thématiques"</li></ul>
<i>Sites pollués</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ non problématique</li></ul>

---



---

*Gravières et décharges*

- évocation de la possibilité d'implantation d'une gravière ou décharge, en cas de besoin cantonal avéré

---

*Energie*

- prise en compte des mesures prévues par les fiches du PICEn dans le règlement, à contrôler une fois le plan terminé

---

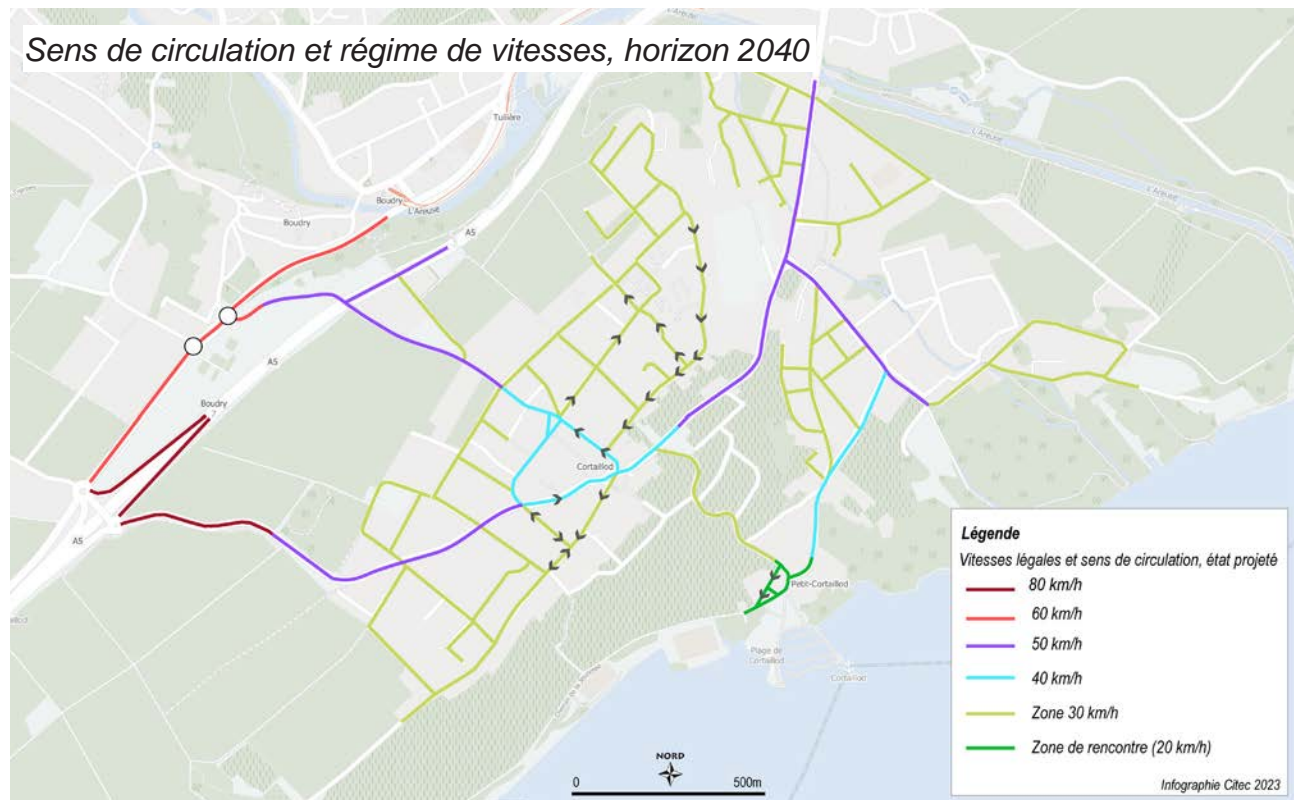
*Eaux*

- inscription des ERE selon donnée cantonale
  - demande d'autorisation imposée en zones S au département compétent
-



### Infrastructures routières

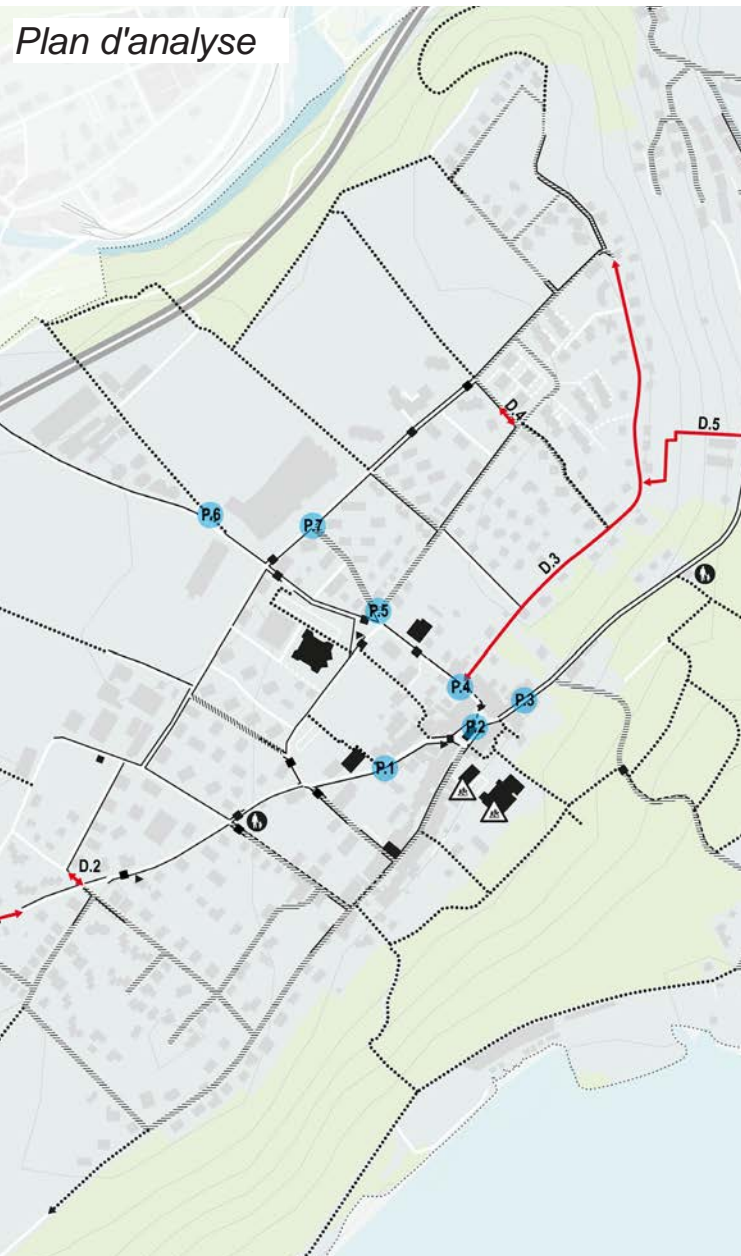
- Etablissement des prévisions de trafic 2040 avec prise en compte des développements : résultats du côté de la sécurité en considérant la méthode de génération de trafic renvoyant les valeurs les plus hautes
- Pas de point noir sur le réseau
- Proposition d'abaissement des vitesses, y.c. sur la RC



### Transports publics

- Etude en cours (hors PAL)



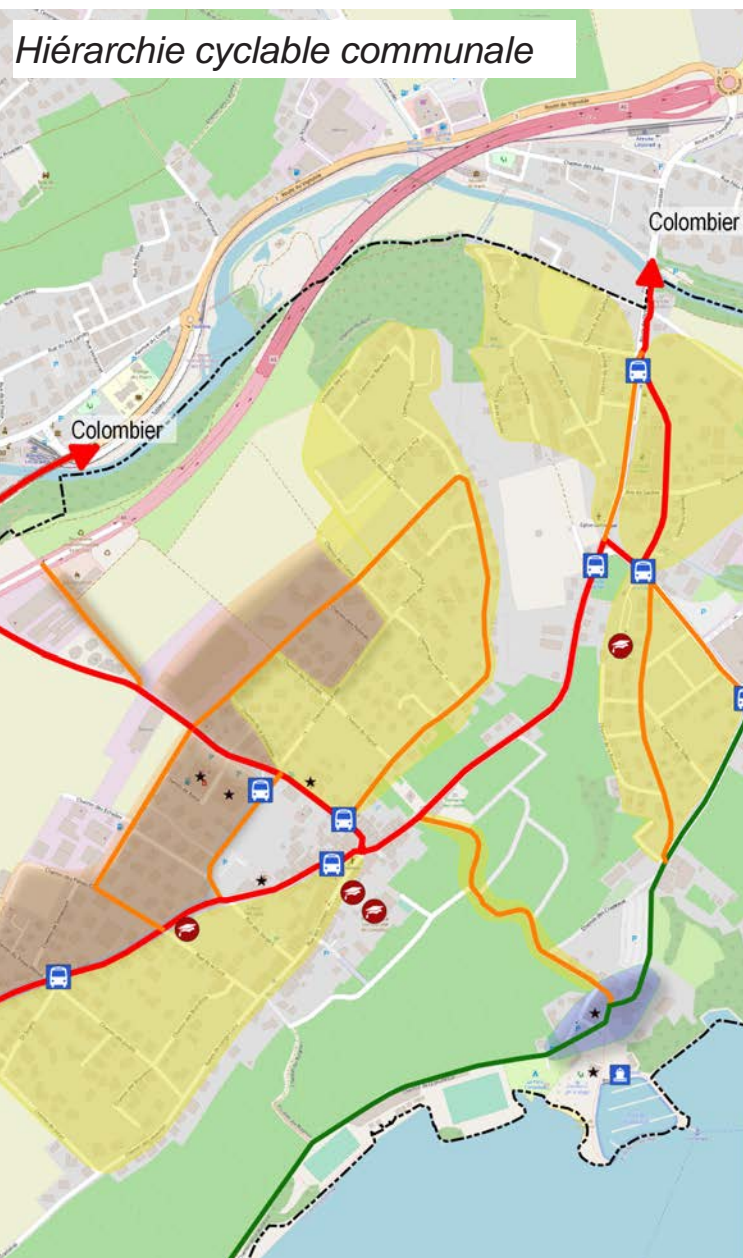


## Contexte réglementaire respecté

- formalisme : guide du PAL et manuel de planification OFROU 2015
- bilan de mise en oeuvre du PDCP 1995
- recensement des infrastructures existantes
- établissement des discontinuités et points problématiques

## Points forts et modifications majeures

- création d'une hiérarchie communale du réseau piéton
- 6 fiches de mesures pour régler les discontinuités identifiées & 1 fiche de mesures concernant la route cantonale
- identification des instances concernées, horizon de mise en oeuvre proposé
- absence de plan de synthèse pour des raisons de pragmatisme
- non prise en compte, à ce stade, du Plan directeur cantonal des chemins



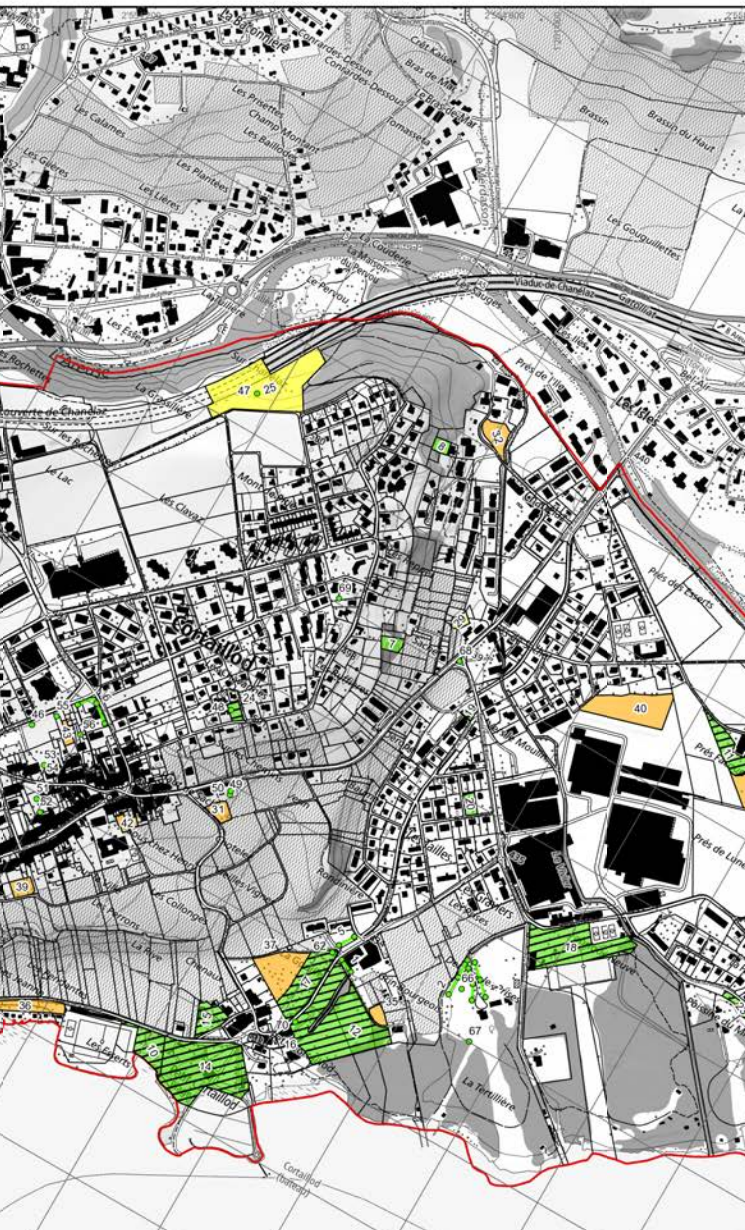
## Contexte réglementaire respecté

- Loi fédérale sur les voies cyclables, de 1<sup>er</sup> janvier 2023
- Loi sur la mobilité douce - Neuchâtel (LMD-NE), du 1<sup>er</sup> avril 2018

## Points forts et modifications majeures

- recensement des infrastructures existantes
- définition d'une hiérarchie communale du réseau cyclable: 4 niveaux
- bilan des aménagements existants / à améliorer / à créer, selon la hiérarchie communale et le type d'aménagement visé
- identification de 12 "discontinuités"
- 2 fiches de mesures proposées & 1 tableau de mesures pour régler les discontinuités
- mise en évidence des éventuelles divergences avec le PDCMC et justifications : 1 tracé différent et type d'aménagement visé plus ambitieux
- traitement du stationnement vélos existant / à créer





## Points forts et modifications majeures

- actualisation des objets de l'inventaire de 1993 et géoréférencement
- inventaire préalable de plus de 300 objets nature
- notation des objets (valeur biologique) sur la base de visions locales
- élaboration du plan de synthèse, de la liste des objets protégés et des fiches objets

## Pesée des intérêts

- 70 objets retenus à l'inventaire dont 33 nouveaux objets
- mise à jour des zones à protéger communales (ZP2) (hors inventaire)

## Points forts et modifications majeures

- intégration des projets planifiés dans la commune ou formulation d'hypothèses de projet
- détermination des équipements nécessaires et leur horizon temporel (court/long terme)
- qualification de l'équipement (base/détail) afin de définir les clés de répartition des coûts d'équipement
- élaboration de fiches synthétiques par zone de projet: plan de situation, répartition des coûts, description des équipements

## Résultats

- parmi les 22 zones de projets :  
13 zones partiellement équipées & 9 zones équipées
- projet d'extension de la STEP, permettant d'absorber la croissance de la population

Etat du projet	Délai d'équipement	Total des surfaces [m <sup>2</sup> ]	Coûts à charge de la Commune [CHF HT]	Coûts à charge des privés [CHF HT]	Coût d'invest. totaux [CHF HT]
Projet planifié	≤ 5 ans	87 689	435 850	1 315 900	<b>1 751 750</b>
Pas de projet planifié	5 - 15 ans	130 147	1 411 650	4 300 350	<b>5 712 000</b>
<b>TOTAUX</b>		<b>217 837</b>	<b>1 847 500</b>	<b>5 616 250</b>	<b>7 463 750</b>



## Contenu du dossier et suite de la procédure



## Plan communal d'affectation des zones

---

### Géodonnées

---

- couche RACN
- limites forestières selon consultation cantonale

## Règlement d'aménagement, yc. 4 fiches de mesures

---

## Rapport justificatif 47 OAT

---

### Annexes du rapport 47 OAT

---

- tableau de suivi du projet de territoire au PAL
- schéma des hauteurs
- étude de trafic
- étude de faisabilités environnementales (ORNI, OPAM)
- intégration des dangers naturels
  - rapport
  - plan
- rapport bruit
- nouvelles fiches du RACN



## Plan directeur des mobilités actives

---

- volet piéton (PDCCP)
  - rapport
  - fiches de mesure
  - plan de synthèse
- volet cyclable
  - rapport
  - fiches de mesure
  - plan de synthèse

## Inventaire nature

---

- rapport
- fiches de l'inventaire
- plan de synthèse et liste des objets protégés

## programme d'équipement

---

- rapport
- fiches d'équipement

---

<i>23 mai 2023</i>	présentation et dépôt du dossier pour examen préalable
<i>27 juin 2023</i>	séance d'information publique
<i>novembre 2023</i>	retour d'examen préalable
	consolidation du dossier
<i>décembre 2023 à février 2024</i>	intégration au PCAZ des couches du RACN et des limites forestières mis à jour dans l'intervale par le Canton vérification de la connectivité entre le réseau cantonal des chemins de randonnée pédestre et le réseau communal dans le PDCP
<i>mars 2024</i>	approbation par le Département
<i><b>mars/avril 2024</b></i>	<b><i>adoption par le Conseil général</i></b>
<i>mai 2024</i>	enquête publique
<i>...</i>	élaboration de plans d'alignement

---



# Discussion

