

K:\MANDATS\Cortaillo\17048_PAL08_rapports_gaia1_Pre_Etude\17048_pre-etude_horizontale_vr15_15.06.2022_FINAL.indd



COMMUNE DE CORTAILLOD

Pré-étude

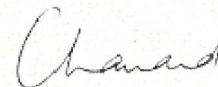


valotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU

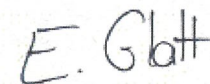
Lausanne, le 27 juin 2022

GEA vallotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1003 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

Pour le bureau GEA Vallotton et Chanard SA
Lausanne, le 27 juin 2022

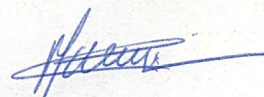


Le Directeur
Thierry Chanard

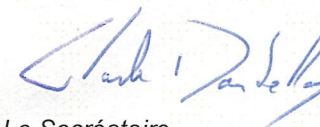


La Cheffe de projet
Elise Glatt

Pour le Conseil communal de Cortaillod
Cortaillod, le 27 JUN 2022



Le Président
Christian Mamin



Le Secrétaire
Claude Darbellay

17048 EG JP TP YL

Cortaillod / 17048_PAL08_
rapports_gea / 17048_pre-
etude_horizontal_v15.indd

Sommaire



Abréviations	1	6 Vision 2035 et implémentation	28
1 Introduction	2	7 Identification des intérêts	33
2 Portrait de la commune	3	8 Suite de la démarche	38
3 Etat des lieux	7	9 Calendrier	39
3.1 Mobilité	7	10 Devis de l'étude de révision	40
3.2 Environnement, nature et paysage	12	11 Annexes	41
4 Planifications supérieures	20	11.1 Plans de quartier (PQ) et plans spéciaux (PS) en vigueur	41
5 Diagnostic partagé et vision 2035	25	11.2 Extrait présentation «mécanismes de compensation»	42
5.1 Atouts du territoire de Cortaillod	26		
5.2 Faiblesses du territoire de Cortaillod ..	27		

Abréviations



AE	Appartements avec encadrement
AIHC	Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction
CAD	Chauffage à distance
CESCOLE	Cercle scolaire de Colombier et environs
CFF	Chemins de fer fédéraux suisses
COMUL	Communauté urbaine du Littoral
ERE	Espace réservé aux eaux
HE	Habitants-emplois
IBN	Inventaire fédéral des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale
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
LNM	Société de navigation sur les lacs de Neuchâtel et Morat S.A.
MD	Mobilité douce
NECO	Service de l'Economie du canton de Neuchâtel
OLEI	Ordonnance fédérale sur les lignes électriques
OPAM	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs

OPAN	Office du patrimoine et de l'archéologie
ORNI	Ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non-ionisants
PAC	Plan d'affectation cantonal
PAL	Plan d'aménagement local
PDC	Plan directeur cantonal
PDCP	Plan directeur des chemins pour piétons
PDR	Plan directeur régional
PDRives	Plan directeur des Rives du Lac de Neuchâtel
PQ	Plan de quartier
PS	Plan spécial
RELCAT	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire
RNL	Région Neuchâtel Littoral
RUN	Réseau urbain neuchâtelois <i>aujourd'hui remplacé par objectif:ne</i>
SDA	Surfaces d'asselement
SFFN	Service de la faune, des forêts et de la nature
TIM	Transports individuels motorisés
TN	Transports publics du littoral neuchâtelois
TP	Transports publics
ZAE	Zone d'activités économiques
ZC	Zone centrale
ZH	zone d'habitation
ZHORT	Zone horticole
ZI	Zone industrielle
ZM	zone mixte

ZP	Zone de protection
ZSDL	Zone de sport, détente et loisirs
ZT	Zone de tourisme
ZUD	Zone d'utilisation différée
ZUP	Zone d'utilité publique

1 Introduction



Préambule

La Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) préconise que les communes réexaminent périodiquement, en général tous les dix à quinze ans, leurs plans d'aménagement et les adaptent aux nouveaux besoins.

Dans ce sens, la commune de Cortaillod souhaite réviser son plan d'aménagement local (PAL), datant du 27 octobre 1999, le contexte territorial ayant évolué depuis, notamment suite à la création de la Communauté urbaine du Littoral (COMUL), aujourd'hui RNL (Région Neuchâtel Littoral), dont le contrat d'agglomération a été signé le 8 novembre 2007.

Le présent document constitue le rapport de pré-étude, rédigé à l'attention des autorités communale et cantonale par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, à Lausanne. Il est établi en collaboration avec le Conseil communal de la commune de Cortaillod.

Démarche

Selon le guide du plan d'aménagement local, la révision du PAL est soumise en premier lieu à l'élaboration d'une pré-étude, qui fixe le programme de révision et son ampleur.

Elle a notamment pour but de :

- établir un diagnostic partagé au sein de la commune et approuvé par le Canton ;
- recenser les contraintes fédérales et cantonales qui s'appliquent au territoire communal et doivent être prises en compte dans la révision ;

- identifier les coordinations à assurer avec les communes voisines et d'autres partenaires importants pour l'avenir de la commune ;
- mettre l'accent sur les points importants et les enjeux prioritaires ;
- assurer à la commune un cadre contractuel pour l'étude de révision.

La révision du PAL implique au préalable un questionnement sur le devenir de la commune. Afin de permettre une démarche concertée avec le Conseil général (sa commission ad hoc) et dans la perspective d'avancer sur des bases de travail consolidées, un travail par ateliers en parallèle à l'établissement de la pré-étude et au projet de territoire a été proposé.

La méthode des ateliers thématiques donne l'occasion aux participants d'exprimer leurs attentes, d'identifier les qualités et les faiblesses du territoire, de même que les opportunités et les contraintes, selon différents thèmes abordés ainsi que de formaliser des objectifs de développement qui serviront de base au projet de territoire.

Les éléments recueillis au cours de ces ateliers complètent les réflexions et analyses menées par les mandataires. Ensemble, ils sont la base de la politique communale d'aménagement à mettre en place dans le cadre du PAL pour répondre aux enjeux de développement identifiés.

2 Portrait de la commune



Situation

La commune de Cortaillod est située sur la rive nord du lac de Neuchâtel, dans la région du Littoral et bénéficie d'une position stratégique entre Neuchâtel et Yverdon. Le territoire, exposé au sud, s'étend sur un peu moins de 4km² et compte 4'696 habitants en décembre 2020.

Cortaillod présente actuellement deux secteurs non connectés, aux caractéristiques variées :

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

Aperçu historique et patrimonial

La région de Cortaillod a été habitée dès la préhistoire et les pilotis de chêne apparus près du Petit-Cortaillod, à l'ouest de la plage, lors de l'abaissement du niveau du lac provoqué par la première correction des eaux du Jura (1869-1888), sont les témoins des habitations des hommes du Néolithique et de l'Age du Bronze.

Mais le village actuel de Cortaillod (du bas latin «Curtile» ou «Cortillum» : petit jardin appartenant à une ferme, devenant le nom de la ferme, puis probablement celui du village), est une colonie de Boudry. La première mention d'un habitant de Cortaillod date de 1280.

Ce village a été fondé par les habitants de Boudry qui, se sentant à l'étroit dans les limites de l'ancien Burgum, émigrèrent vers le sud pour s'installer sur les hauteurs de la colline dominant le lac. A ceux-ci se joignirent par la suite un certain nombre de familles de Bevaix.

La population vivait traditionnellement de l'agriculture, de la viticulture et de la pêche. En 1731, une fabrique d'indiennes ou toiles peintes s'installa au Petit-Cortaillod. Elle resta en activité une trentaine d'années. Pendant presque toute la seconde moitié du XVIIIe siècle, la Fabrique-Neuve de Cortaillod fut l'une des premières entreprises de sa branche et employait alors plus de 700 ouvriers. En 1855, lui succède une fabrique d'horlogerie active jusqu'en 1885. Mais c'est une fabrique de câbles électriques qui donna une nouvelle aura à ce site industriel dès 1879, toujours présente aujourd'hui sous le nom de Nexans.

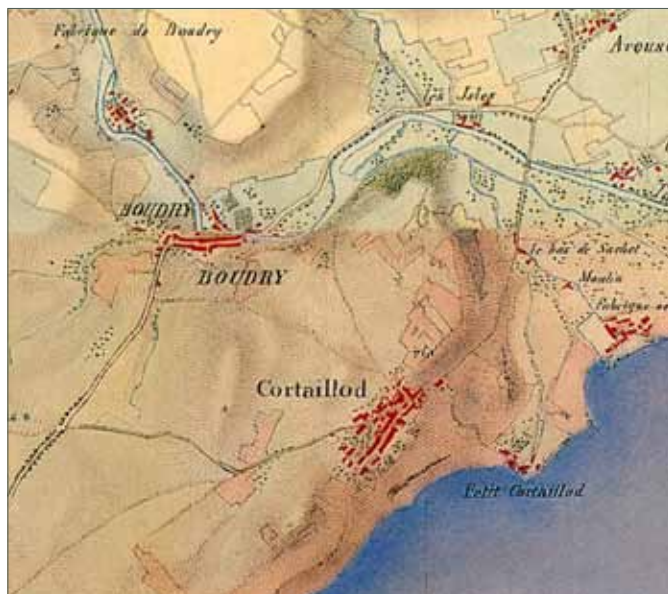
Aujourd'hui, les secteurs du village et du Petit-Cortaillod sont inscrits à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), principalement pour les espaces de qualité et leur situation, mais également pour des raisons historico-architecturales. Le village se situe en position d'acropole au sommet du coteau et le Petit-Cortaillod comme petite entité organique près du port.

Éléments patrimoniaux

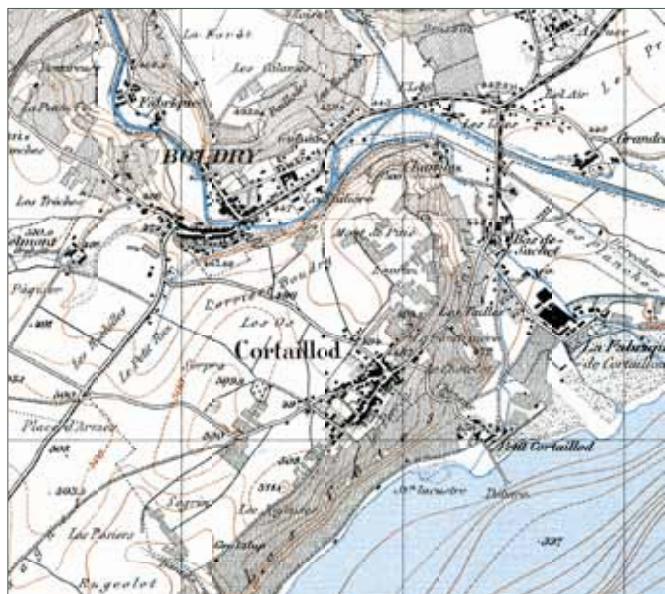




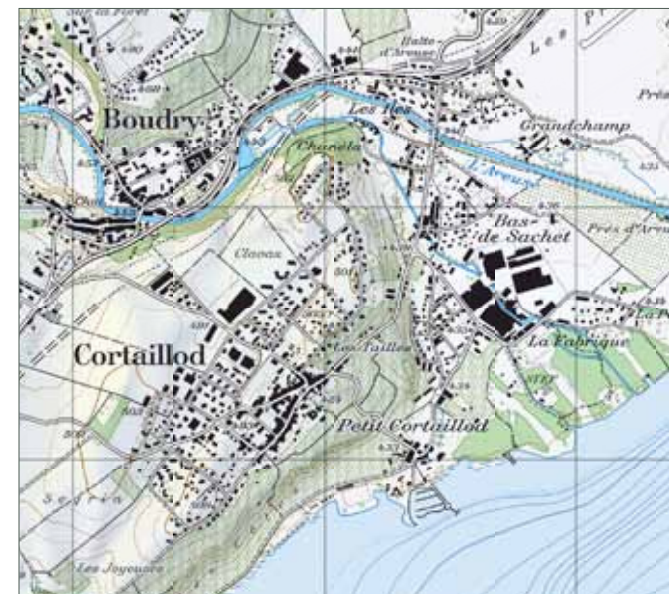
Carte Ostervald 1838-1845



Carte Siegfried 1950



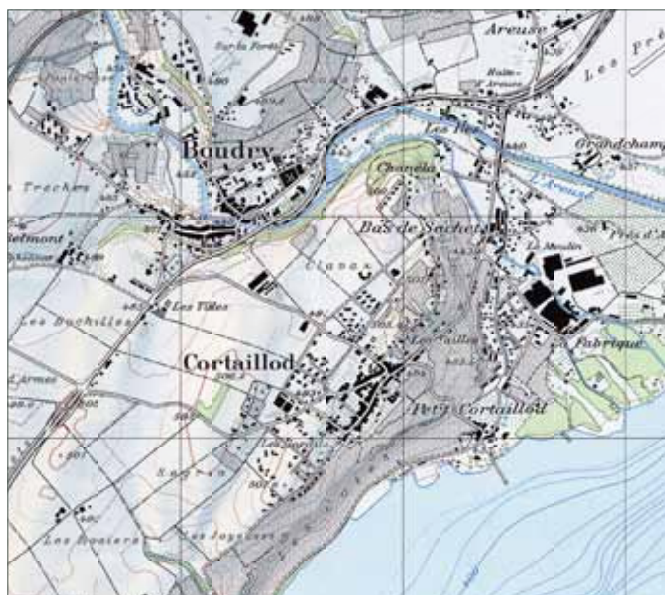
Carte nationale 2000



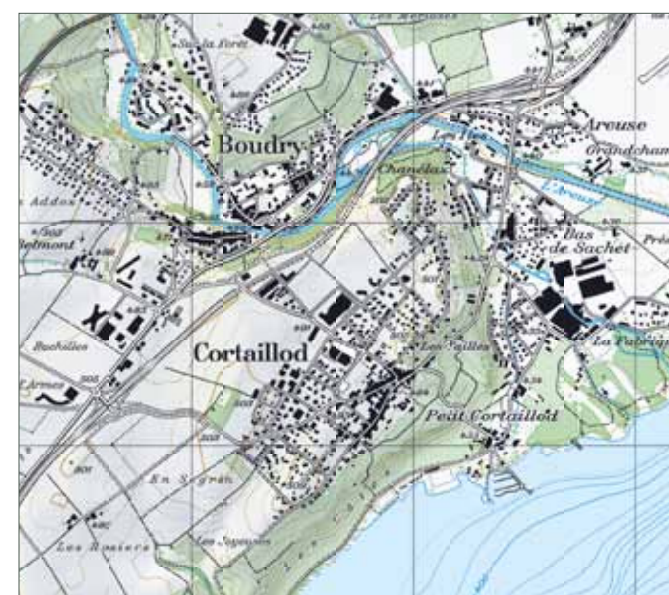
Carte Dufour 1883



Carte nationale 1980



Carte nationale 2013





Démographie et potentiel de développement

Entre 1731 et 1855, la population double, passant de 521 à 1'110 habitants. Dès la seconde moitié du 20^e siècle Cortaillod connaît à nouveau une très forte hausse démographique. Entre 1950 et 1970, la population double, passant de 1'561 habitants à 3'016 pour atteindre 4'104 habitants en 1990. La courbe s'adoucit durant les 20 années suivantes, avec l'accueil d'environ 400 habitants supplémentaires soit 4'518 habitants en 2010. Fin 2020, Cortaillod compte 4'696 habitants.

Cette croissance démographique a pour conséquence une urbanisation intense avec l'apparition de vastes quartiers résidentiels composés d'un mélange d'habitations familiales et d'immeubles locatifs. Les deux entités qui constituent le plateau supérieur et le delta sont les plus urbanisées, préservant toutefois les vues sur le village depuis le lac.

La structure de la population est relativement similaire à celle de la RNL et du Canton, à savoir :

- moins de 20 ans : 21%
- entre 20 et 59 ans : 52%
- entre 60 et 79 ans : 21%
- plus de 80 ans : 6%

En 2019, les logements sont en majorité occupés par une ou deux personnes (37% et 31%). Les ménages d'une personne sont toutefois moins représentés dans la commune que dans le reste du Canton (40%), au profit des ménages de trois et quatre personnes. Ces derniers représentent respectivement 12% et 15% sur la commune, contre 13% et 12% respectivement pour la moyenne cantonale.

Les ménages de cinq personnes et plus sont en minorité avec 3% aux niveaux communal et cantonal.

En 2019, le parc immobilier de la commune se compose de 911 bâtiments exclusivement à usage d'habitation, dont 58% de maisons individuelles. En comparaison, ces dernières concernent 47% des bâtiments à usage d'habitation du Canton. Au total, 2'380 logements sont sis dans la commune de Cortaillod. Les logements de 3 et 4 pièces constituent 60% de l'offre, contre 17% pour les petits logements de 1 à 2 pièces et 23% pour les 5 pièces et plus.

En 2020, le taux de vacance communal est de 1% et de 2.4% pour le Canton.

Perspectives démographiques

Selon le rapport "Perspectives régionalisées de population, 2011 - 2040" publié en 2012, le District de Boudry devrait voir une augmentation de population de l'ordre de 12% d'ici à 2040, soit 0,4% par an depuis 2011. A noter que la croissance annuelle de la commune pour les dix dernières années a été de 0.34%.

Dès lors, en se basant sur l'hypothèse du rapport de 2012, la commune de Cortaillod devrait atteindre les 4'870 habitants en 2030 et 5'046 en 2040.

Economie

La commune de Cortaillod offre 2'018 emplois en 2018, dont 2% dans le secteur primaire, 46% dans le secteur secondaire et 52% dans le secteur tertiaire.

Le ratio habitant/emploi du Canton, de la RNL et de la région du Littoral est de respectivement 1.65, 1.55 et 1.63. Pour Cortaillod, le ratio se situe à 2.34 habitants pour 1 emploi.

Concernant les 287 entreprises sises sur le territoire communal en 2018, 4% sont associées au secteur primaire, 21% au secteur secondaire (dont 1 entreprise à plus de 450 emplois) et 75% au secteur tertiaire. Ces entreprises se situent principalement à l'est et au nord-ouest de la commune dans des ZAE.

A titre indicatif, le Canton présente un pourcentage d'établissements de 7% pour le secteur primaire, 19% pour le secteur secondaire et 74% pour le secteur tertiaire. La répartition sectorielle des entreprises de la commune correspond ainsi à peu de chose près à celle du canton.



Occupation du sol

Les statistiques fédérales d'occupation du sol ont été constituées entre 2013 et 2019. Le territoire communal est occupé de surfaces agricoles (47.4%) et d'habitat et d'infrastructures (41.6%). Les surfaces boisées constituent 10.7% du territoire. Les 0.3% restants sont considérés comme des surfaces improductives.

Réserve de capacité de la zone à bâtir

Selon les statistiques des zones à bâtir non construites de la RNL au 31 décembre 2019, la commune de Cortaillod dispose de près de 15 hectares disponibles.

Les réserves en grandes et petites surfaces sont réparties sur l'ensemble du territoire de Cortaillod sans réelle logique spatiale apparente.

En comparaison avec les réserves de capacité de la zone à bâtir à l'échelle régionale, la commune de Cortaillod (12.5%) présente un pourcentage similaire à celui de la RNL (11.7%).

Cortaillod dispose d'un fort potentiel de réserves en grandes surfaces, réparties de façon équilibrée entre la zone d'habitation (33.6% de la surface totale) et la zone d'activités (34.3%), avec une petite part en zone mixte (4.8%) et zone centrale (1.4%).

Réserve de capacité de la zone à bâtir

Types de zone	Surfaces encore disponibles en hectares			Total	% de terrains libres selon le type de zone
	Petite surface (200 - 2000 m ²)	Grande surface (> 2000 m ²)	Secteur en périphérie du tissu bâti		
Zone d'habitation	2.93	4.97	0	7.90	53.5%
Zone d'activités	0.30	5.07	0.57	5.93	40.1%
Zone centrale	0.03	0.21	0.00	0.24	1.6%
Zone mixte	0.00	0.71	0.00	0.71	4.8%
Total	3.26	10.96	0.57	14.78	
Total COMUL / RNL	37.74	104.08	13.76	155.58	



© Canton de Neuchâtel, 31.12.2019



sans échelle

3 Etat des lieux



3.1 Mobilité

Transports individuels motorisés

La commune de Cortaillod est bordée par l'autoroute A5, qui contourne le village par le nord dans une tranchée partiellement couverte. Les temps de parcours jusqu'à Neuchâtel et Yverdon-les-Bains sont respectivement de 12 et 28 minutes.

La proximité immédiate aux jonctions autoroutières permet une bonne liaison entre Cortaillod et les axes structurants TIM du canton.





La route cantonale coupe l'autoroute A5 pour descendre à travers le village de Cortaillod en suivant la rue des Courtils, la route de Sachet puis la route de l'Areuse, en direction de la commune de Boudry.

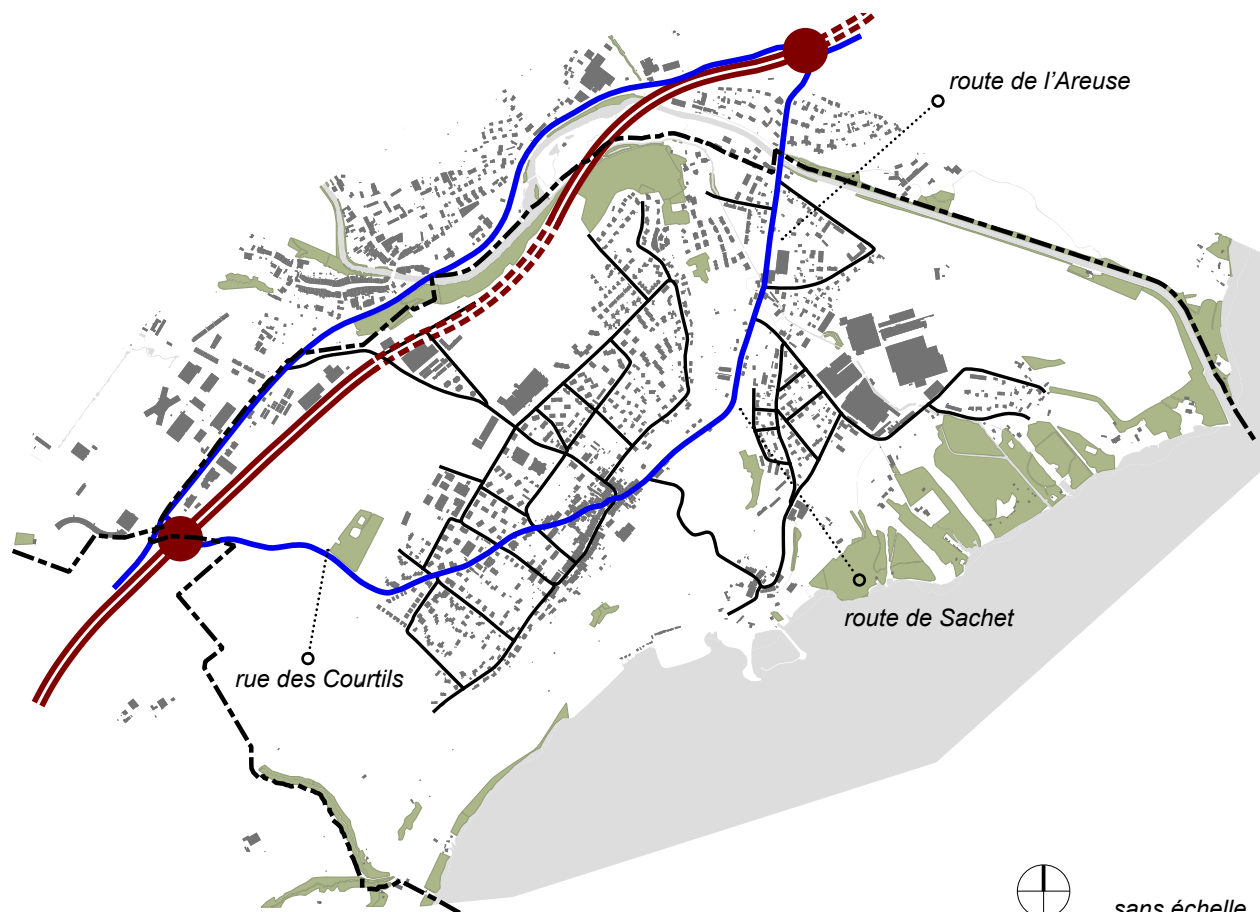
Le trafic journalier moyen (TJM) enregistré en 2019 est de :

- 21'600 véhicules/jour pour l'autoroute A5 ;
- 3'100 véhicules/jour pour la rue des Courtils ;
- 5'800 véhicules/jour pour la route de Sachet ;
- 5'800 véhicules/jour pour la route de l'Areuse.

L'offre en stationnement public se répartit de façon égale sur le territoire communal, avec environ 140 places sur le plateau villageois et sur le delta.

Réseau routier

-  aire forestière
-  autoroute et sortie d'autoroute
-  route cantonale
-  route secondaire



sans échelle



Transports publics

La desserte de la commune en transports publics offre un potentiel d'amélioration.

Concernant le rail, il faut aller à Boudry avec le bus n°612 pour bénéficier de l'offre CFF. Pour rejoindre Neuchâtel, seul un train par heure relie le chef-lieu en 14 minutes. En direction d'Yverdon-les-Bains, deux trains matin et soir marquent un arrêt à Boudry, pour un temps de parcours de 24 minutes. Le reste de la journée, un passage par Neuchâtel est obligatoire.





Le Littorail, n°215, permet de rejoindre Neuchâtel en 15 minutes. Aux heures de pointe, l'arrêt Areuse est desservi par quatre trams contre trois aux heures creuses.

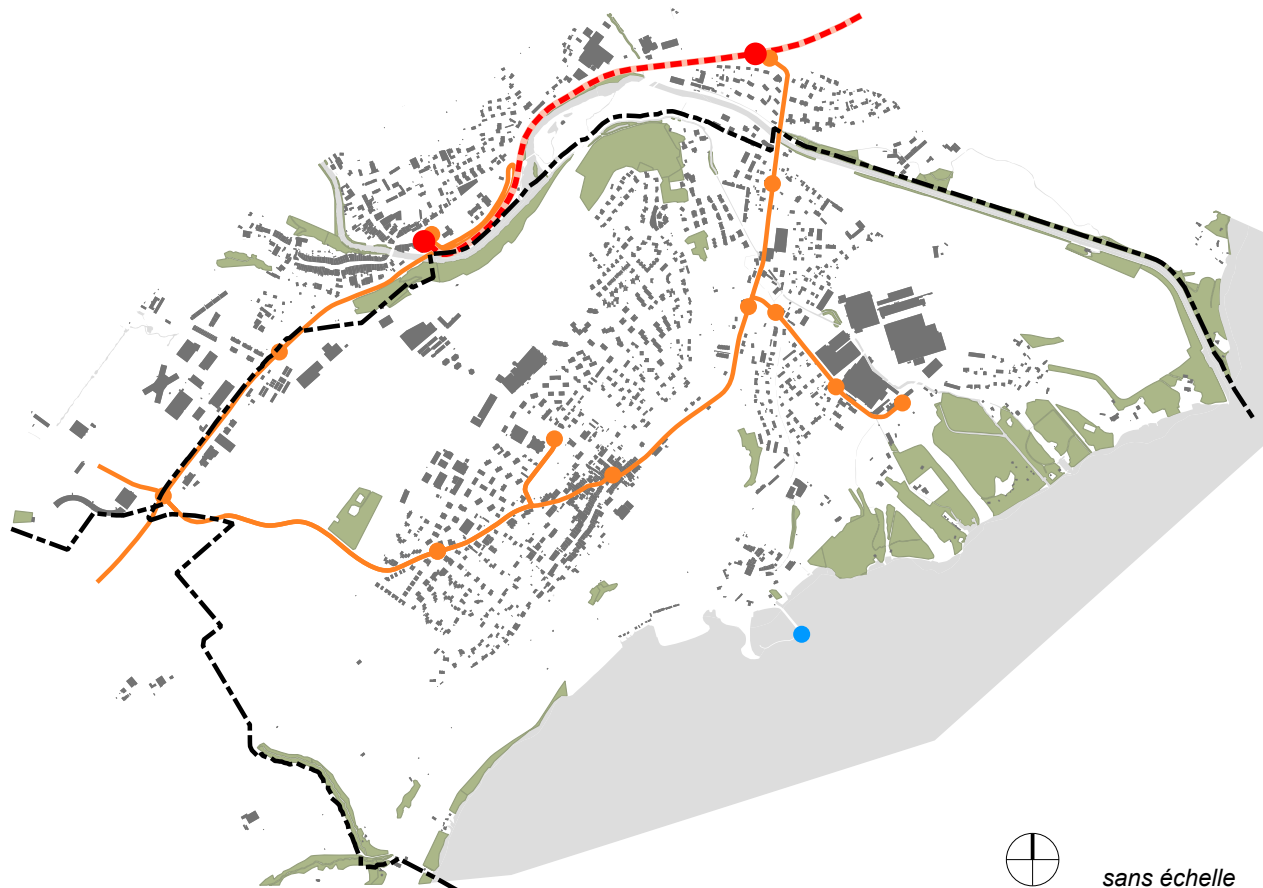
La ligne de bus n°612 dessert la commune de Cortaillod sur deux arrêts (Jordils et Cort'Agora) avec deux bus le matin à l'heure de pointe et un bus à la mi-journée en direction de Gorgier-St-Aubin.

La ligne de bus n°613 en direction de Boudry Littorail dessert deux arrêts (Cort'Agora, Jordils) avec quatre bus par heure aux heures de pointe, deux bus par heure le reste de la journée. En direction d'Areuse Littorail, elle dessert cinq arrêts (Cort'Agora, Jordils, Temple, Bas-de-Sachet, Chanélaz) avec quatre bus par heure aux heures de pointe et trois en moyenne le reste de la journée.

Le débarcadère de la compagnie Lacs de Neuchâtel et Morat SA (LNM) est situé au Petit-Cortaillod, où seuls quatre bateaux par jour circulent en été. Il n'est utile dès lors que pour le tourisme et les loisirs. A l'exception du bateau, le secteur du Petit-Cortaillod n'est desservi par aucun transport public et dépend ainsi complètement du trafic individuel motorisé et de la MD, qu'il s'agit d'encourager.

Transports publics

-  aire forestière
-  voies ferrées et gare Littorail
-  ligne de bus n° 612 et 613 et arrêt de bus
-  débarcadère








Le niveau de desserte indique principalement des aires de moyenne et faible qualité.

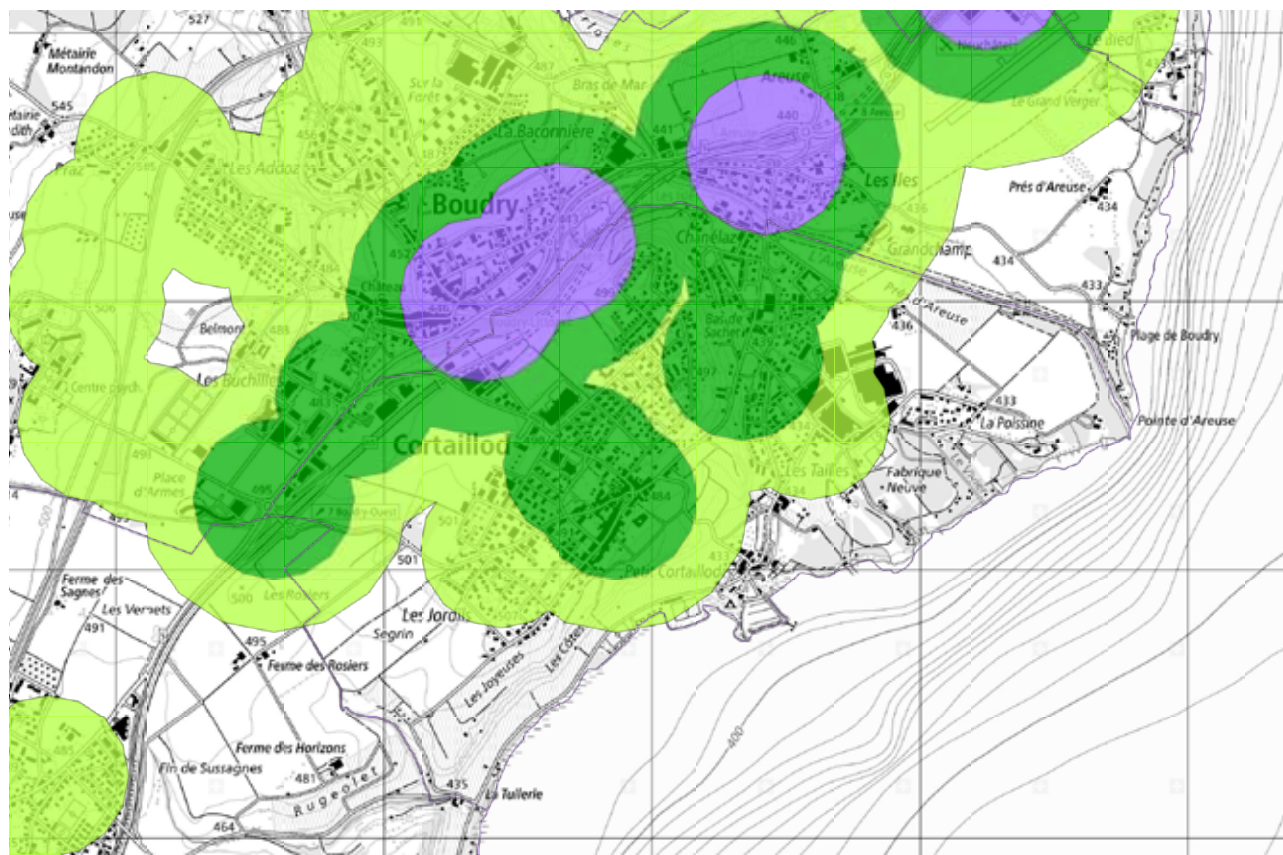
La qualité de la desserte en TP est un indicateur permettant de définir des extensions de la zone à bâtir, des secteurs de développement ou encore la localisation d'appartements avec encadrement au regard de la planification médico-sociale.

A l'horizon 2025/2030, l'offre actuelle des lignes TransN n°612 et 613 ainsi que du Littorail doit être maintenue, bien que quelques optimisations soient prévues selon le programme de développement stratégique de l'infrastructure ferroviaire (PRODES). Il s'agit notamment d'une cadence à la demie-heure de la ligne Gorgier-Neuchâtel durant la journée.

Le programme cantonal d'impulsion prévoit un crédit pour étudier la faisabilité de la création de la halte CFF de Perreux dans le cadre de l'amélioration de l'offre en transports publics.

Niveaux de qualité de la desserte par les TP

-  Classe B: bonne desserte
-  Classe C: desserte moyenne
-  Classe D: faible desserte



source : map.geo.admin.ch



sans échelle



Modes doux

Le réseau pédestre suit l'itinéraire SuisseMobile, traversant la commune pour rejoindre les rives du lac.



Le réseau cyclable est constitué de deux lignes régionales SuisseMobile (itinéraires B2 et C5 selon le plan directeur cantonal de la mobilité cyclable).

On dénombre six parkings pour vélos sur le territoire communal, répartis équitablement, trois sur le plateau et trois sur le delta.

La stratégie multimodale «Neuchâtel Mobilité 2030» cible une amplification de l'utilisation du vélo comme moyen de transport, en complémentarité avec les transports publics. Dans ce sens, la mise en place d'infrastructures permettant de favoriser le recours au vélo comme moyen de transport quotidien est requise.

L'identification de tronçons à sécuriser est nécessaire, dans le but d'y réaliser des bandes et pistes cyclables, à l'image de l'itinéraire reliant le village au port.

Modes doux

-  aire forestière
-  réseau pédestre
-  réseau cycles
-  réseau VTT



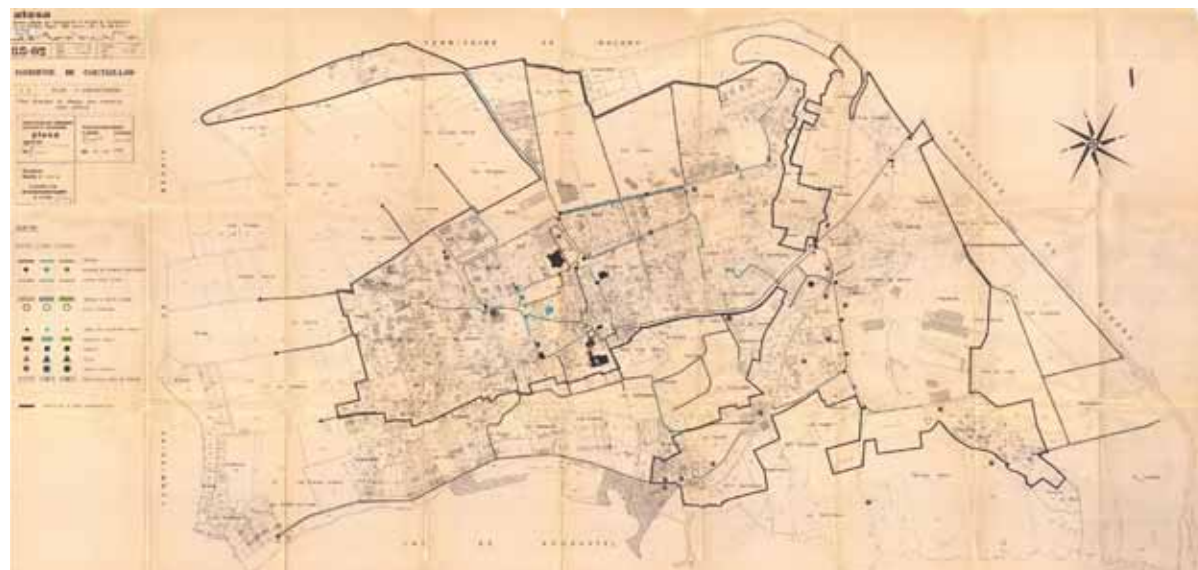
source : map.geo.admin.ch



Plan directeur des chemins pour piétons (PDCP), 1995

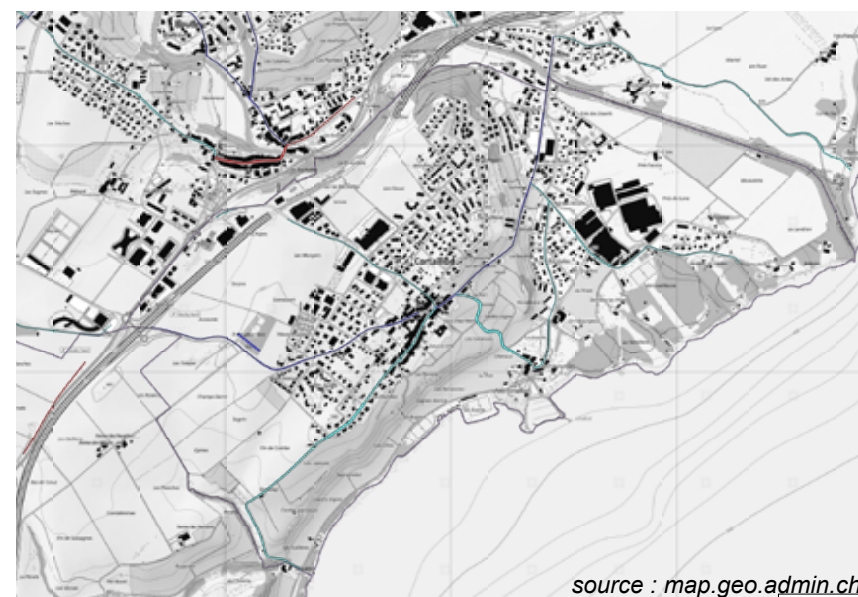
Le plan directeur des chemins pour piétons (PDCP), datant de 1995, doit être mis à jour dans le cadre du PAL. La continuité du réseau pédestre est un enjeu clé pour sécuriser certains passages et permettre la liaison directe entre le haut et le bas du territoire communal.

Ce dernier comporte des tracés historiques régionaux (NE 153: NE 2.2 Areuse - Cortaillod - Bevaix) et locaux (NE 725: Cortaillod - La Tuilerie, NE 726: Cortaillod - Petit-Cortaillod, NE 727: Cortaillod - Boudry, NE 729: Bas-de-Sachet - Petit-Cortaillod, NE 730: Bas-de-Sachet - La Poissine) classés à l'IVS, qu'il s'agit de valoriser et d'intégrer aux réflexions en lien à la mobilité douce.



Voies de communication historiques (IVS)

- IVS Régional et local
- Voies de communication historiques d'importance régionale
- Tracé historique avec beaucoup de substance
 - Tracé historique avec substance
 - Tracé historique
- Voies de communication historiques d'importance locale
- Tracé historique avec beaucoup de substance
 - Tracé historique avec substance
 - Tracé historique



sans échelle

source : map.geo.admin.ch



3.2 Environnement, nature et paysage

Agriculture et viticulture





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.

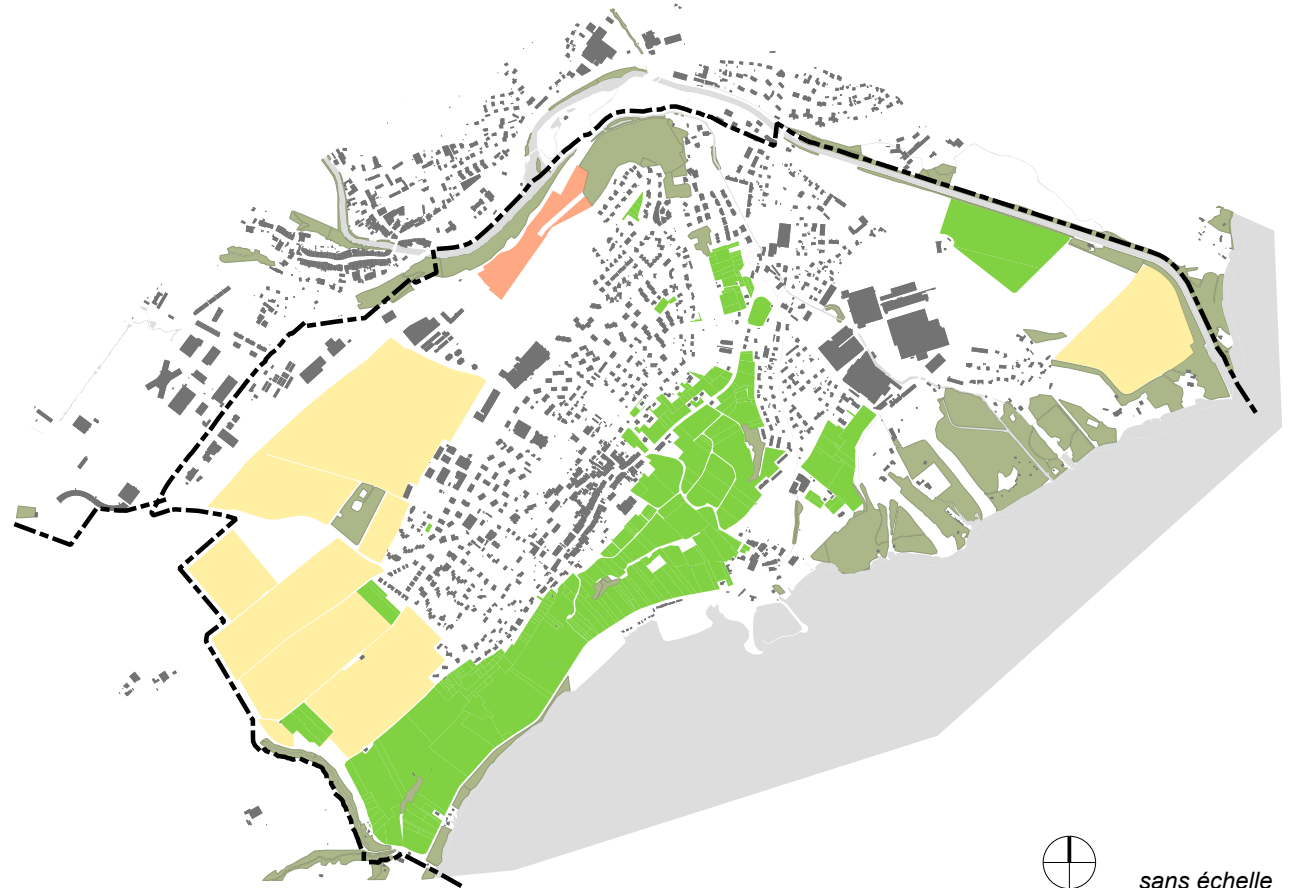
Par ailleurs, la majeure partie des terres sises hors de la zone à bâtir fait partie des surfaces d'assolement (SDA) qui se répartissent de la manière suivante sur le territoire communal :

- SDA de qualité 1 : 61.5 hectares
- SDA de qualité 2 : 3.1 hectares

Seules les SDA renseignées comme « attestées » figurent sur la carte ci-contre. Elle doivent être représentées sur les futurs PAL et faire l'objet d'un processus de compensation en cas d'extension de la zone à bâtir.

Zone viticole et surfaces d'assolement

-  aire forestière
-  surfaces de vignes
-  surfaces d'assolement, qualité 1
-  surfaces d'assolement, qualité 2





Inventaires nature et paysage

Le territoire communal présente une grande qualité paysagère, autant sur les hauts de la commune (surfaces agricoles, forêt, etc.) qu'en plaine au bord du lac.

Cortailod est concernée par plusieurs inventaires fédéraux relatifs à la protection de la nature, à savoir les côteaux viticoles et quelques secteurs le long des rives du lac. Parmi ces inventaires, on relève l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP) et l'Inventaire fédéral des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (IBN).





Au niveau cantonal, le décret concernant la protection des sites naturels du Canton de 1966 protège quatre genres de zones, dont l'une est située sur le territoire communal :

- zones de vignes et de grèves.

Les vignes sont également soumises à la loi sur la viticulture de 1976.

Les corridors à faune d'importance surpararégionale, régionale et locale seront pris en compte lors de la formalisation du PAL, en coordination avec le SFFN.

Nature et paysage

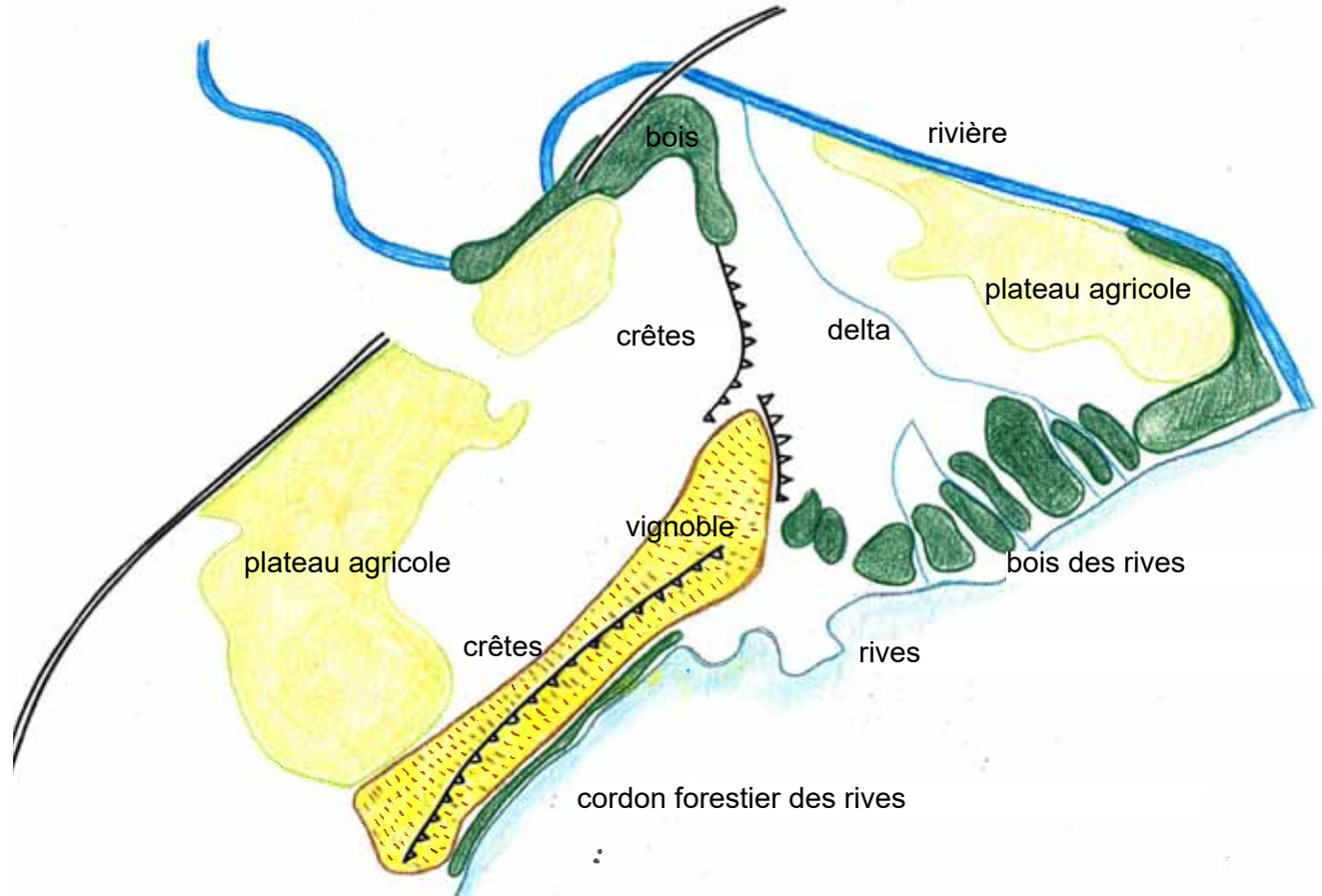
-  inventaire fédéral des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (IBN)
-  inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP) + décret 1966
-  PAC zone de vignes et grèves
-  zones communales à protéger



sans échelle

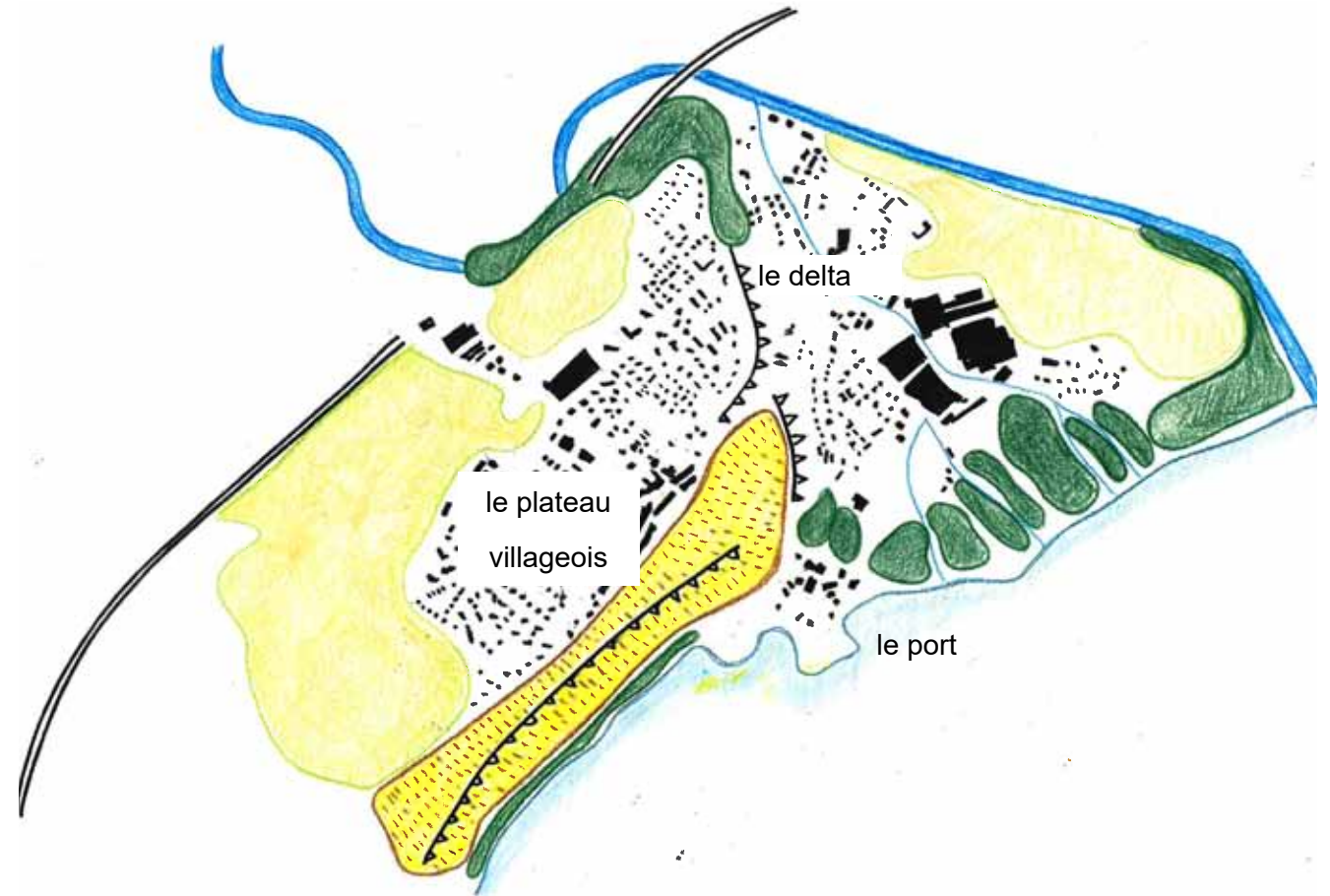


Les grandes entités paysagères





Les entités urbanisées





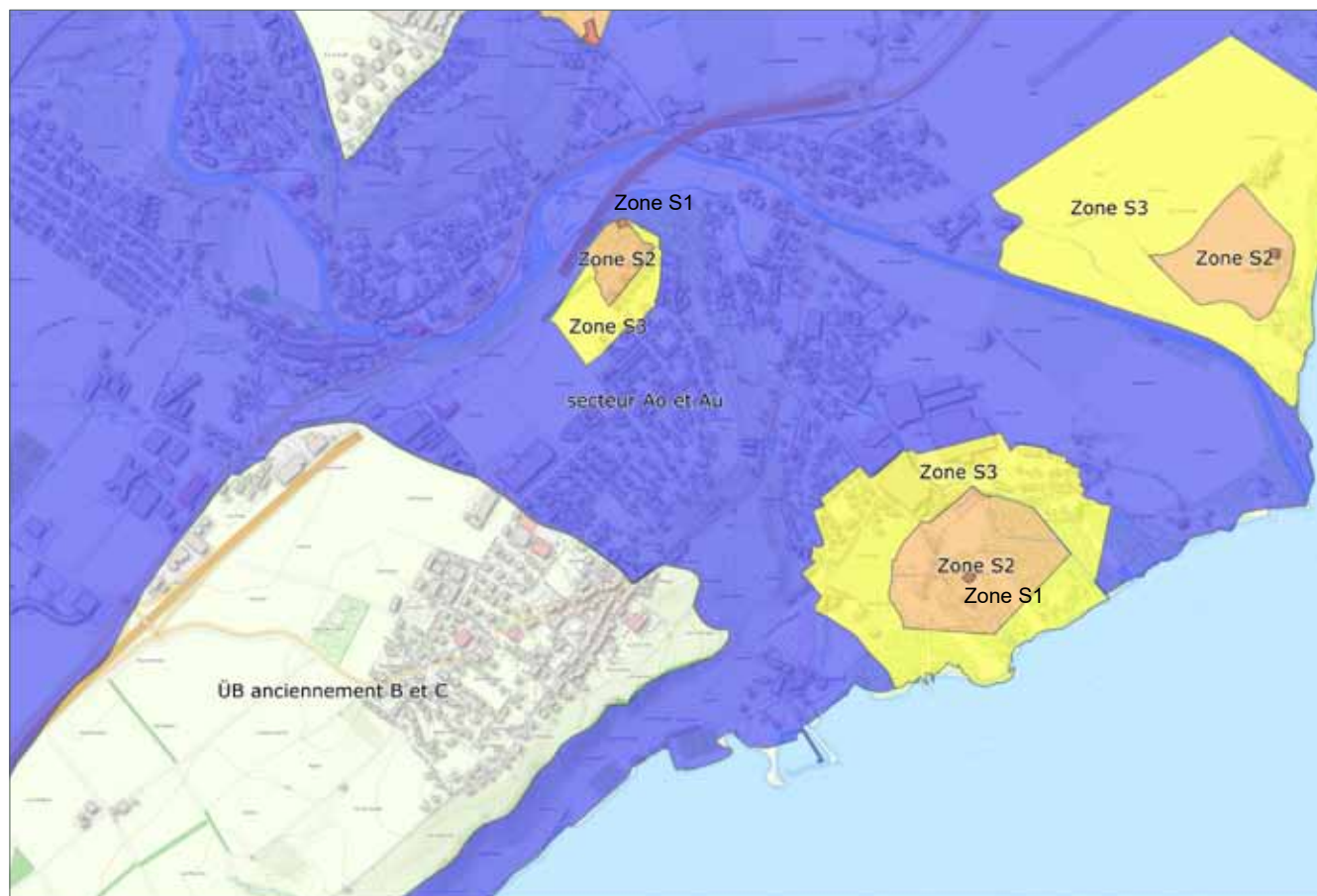
Protection et traitement des eaux

Le territoire communal est scindé en deux secteurs majeurs. La partie ouest du plateau est en secteur ũB, tandis que la partie est, ainsi que le delta et les rives, en secteur Au de protection des eaux.

On note la présence de zones de protection des eaux souterraines S3 sur le nord-est du plateau et à l'est du port, ainsi qu'une zone S2 au centre puis une zone S1.

Sensibles, le secteur Au et ses zones de protection impliquent des restrictions en termes de constructibilité.

La commune dispose d'un plan général d'évacuation des eaux (PGEE) sanctionné par le Conseil d'Etat le 31 août 2000. Celui-ci prévoit 29 mesures d'assainissement sur le réseau dont une majorité est liée à des mises en séparatif. En outre, le réseau collecteur communal possède une dizaine de déversoirs d'orage (DO).



source : sitn.ne.ch



sans échelle



Sites pollués et décharges

Plusieurs sites pollués et décharges se trouvent sur le territoire communal, en plaine et au bord du lac.

Toutes les décharges sont identifiées comme investiguées ou considérées comme non nuisibles.

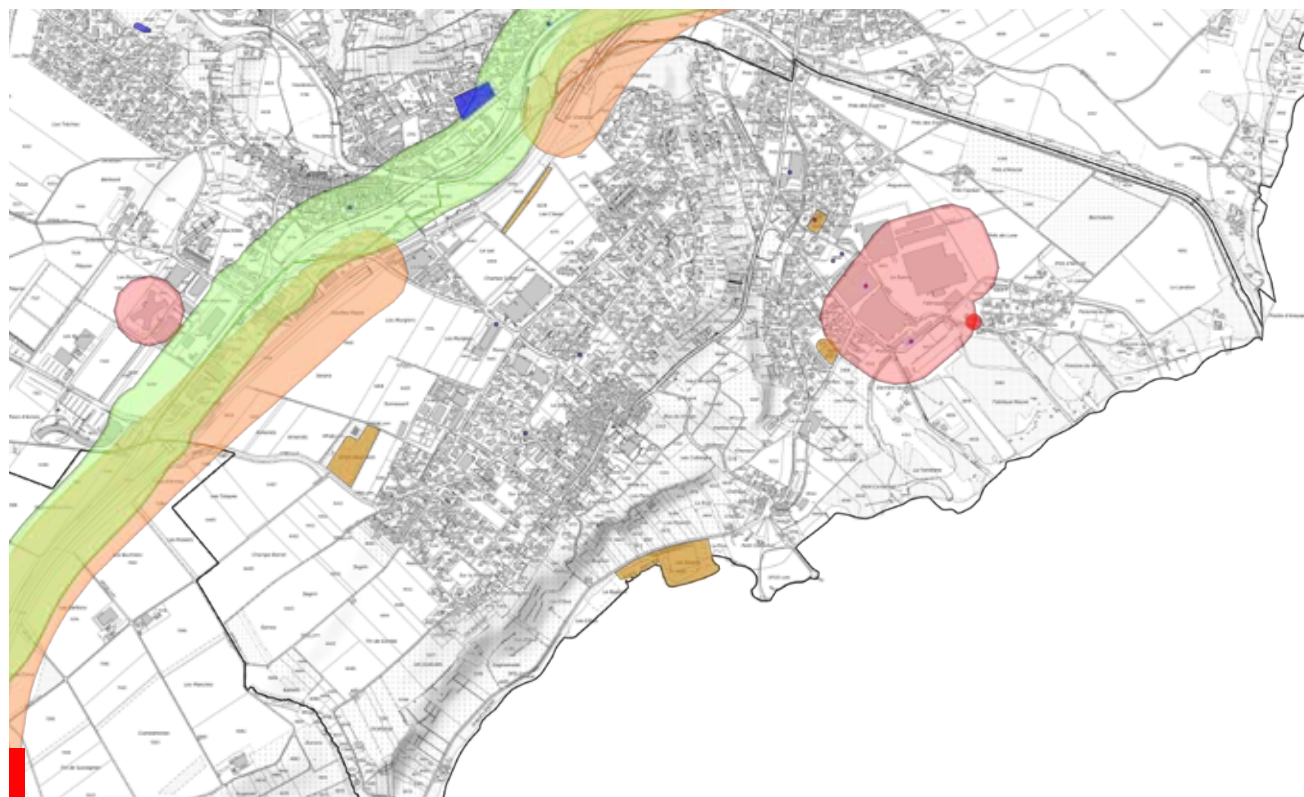
Certains sites pollués nécessitent encore une investigation.








Accidents majeurs

L'Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) "a pour but de protéger la population et l'environnement des graves dommages résultant d'accidents majeurs".

En plus des entreprises avec risques chimiques et biologiques, y sont soumises les voies de communication de grand transit, les entreprises ferroviaires transportant des matières dangereuses et, depuis le 1^{er} avril 2013, les installations de transport de gaz/carburant liquide.

A Cortaillod, seules l'entreprise Nexans, l'autoroute A5 et la route cantonale 5 sont concernées.



-  site pollué - entreprise
-  site pollué - décharge
-  site pollué - accident
-  site opam
-  périmètre de consultation opam
-  routes cantonales - périmètres de consultation
-  routes nationales - périmètres de consultation

source : sitn.ne.ch



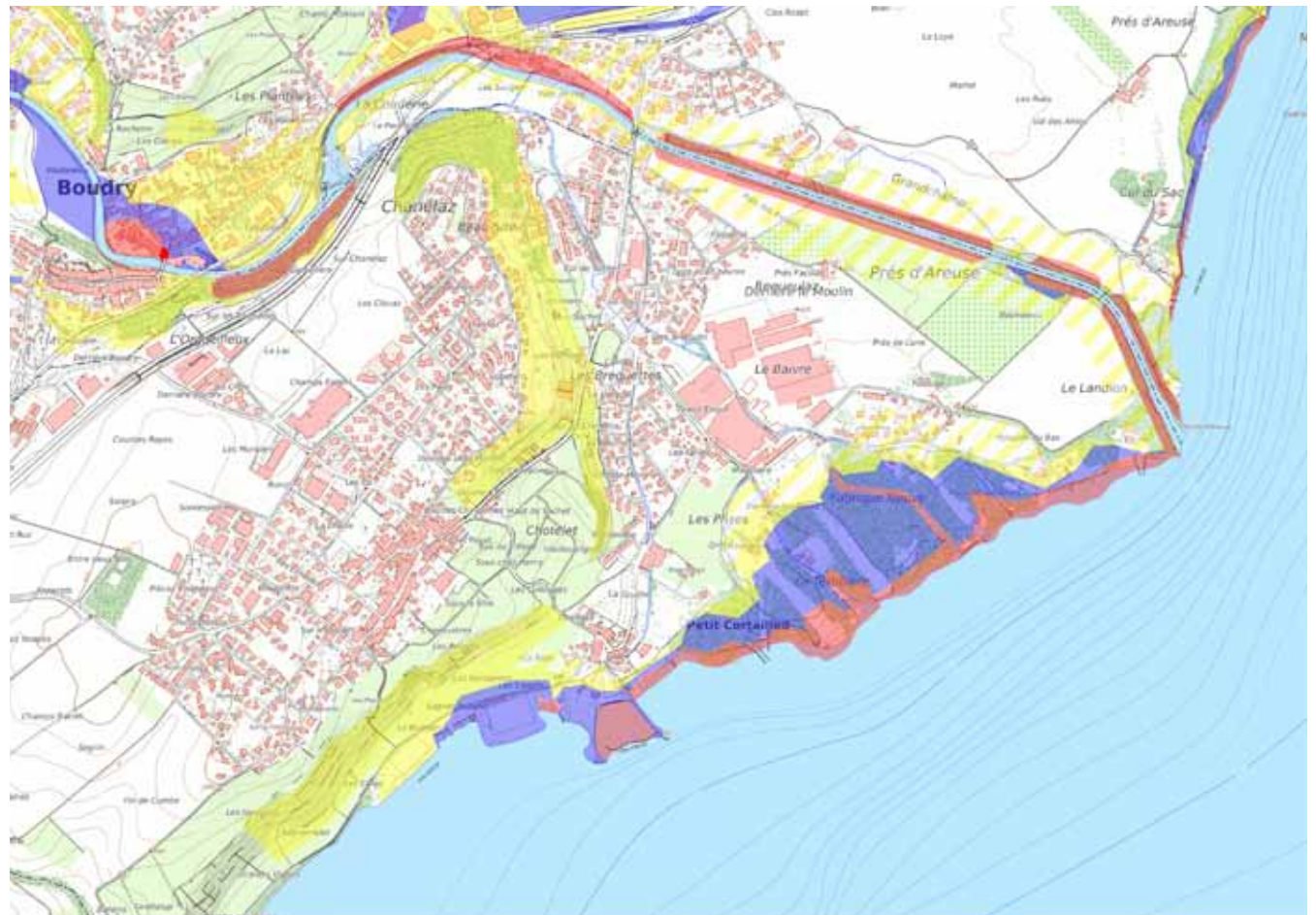
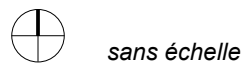
sans échelle



Dangers naturels

Les cartes des dangers naturels montrent un danger élevé d'inondation au bord du lac dans le secteur du port, ainsi que le long de l'Areuse.

Le bord du lac est également marqué par un danger faible de glissement de terrain.



source : sitn.ne.ch



Rayonnement non-ionisant

L'Ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non-ionisants (ORNI) fixe des valeurs limites d'immission/d'installation destinées à protéger la population desdits rayonnements, dont les effets sur la santé sont encore mal connus.

Les lignes HT et les antennes de téléphonie mobile sont particulièrement concernées. Elles peuvent avoir un effet important lors de la délimitation de nouvelles zones à bâtir et sont donc à traiter au cas par cas.

Selon l'Ordonnance fédérale sur les lignes électriques (OLEI), la ligne HT implique le respect d'une distance inconstructible variant dans une fourchette de 5 à 20 m des conducteurs.

A Cortaillod, on dénombre quatre antennes de téléphonie mobile, trois sur le plateau villageois et une aux abords de la fabrique, dans le delta.



 *emplacement des 4 antennes de téléphonie mobile*

source : *sitn.ne.ch*



sans échelle

Bruit

La principale source de nuisances sonores est le trafic routier, pour lequel le cadastre montre que les axes principaux (l'autoroute et la route cantonale) produisent des immissions sonores importantes dans leur environnement immédiat.

Les degrés de sensibilité au bruit (DS) permettent de réglementer le bruit admissible dans chaque zone d'affectation. Ils sont attribués par le plan d'aménagement 3.2 "Attribution des degrés de sensibilité au bruit" du PAL.

Une étude de bruit doit être menée dans le cadre du PAL afin de déterminer les secteurs dans lesquels les seuils limites sont dépassés, notamment dans le cadre de la stratégie de densification de la commune.

Les principaux secteurs concernés par les études de bruit sont donc majoritairement des parcelles libres situées le long des axes principaux comptant plus de 1'000 véhicules/jour (rue des Courtils et routes de la Goutte-d'Or, de Sachet, de l'Areuse).

De par leur juxtaposition aux zones industrielles, l'exposition au bruit des parcelles à l'ouest de l'avenue François Borel et des parcelles au sud des chemins des Murgiers et des Polonais est à examiner.

Les secteurs sont déterminés dans le cadre de la pesée des intérêts effectuée lors de l'élaboration du projet de territoire.

4 Planifications supérieures



Plan directeur cantonal (PDC)

Le PDC a été adopté par le Conseil d'Etat le 22 juin 2011. Il est constitué de trois volets :

- projet de territoire ;
- fiches de coordination ;
- carte de synthèse.

Les intentions du PDC pour la commune de Cortaillod sont principalement orientées vers la valorisation du patrimoine naturel et paysager, ainsi que la coordination entre urbanisation, mobilité et environnement.

La carte de synthèse du PDC spécifie ainsi les choses suivantes pour le territoire de Cortaillod :

- transport : développer les transports publics et la mobilité douce et modérer le trafic dans les zones urbanisées ;
- urbanisation : accompagner l'essor du pôle de développement d'intérêt cantonal du Plateau de Perreux (Boudry) et densifier les zones à bâtir existantes ;
- patrimoine : préserver et valoriser le paysage, les rives et la viticulture et préserver le patrimoine culturel bâti ;
- tourisme : renforcer l'attractivité touristique tout en préservant les sites palafittiques (UNESCO) et sites associés d'importance nationale.

Le PDC a été mis à jour et approuvé par le Conseil fédéral le 27 février 2019. La commune de Cortaillod est concernée par les fiches suivantes :

- R_35 : protéger et valoriser le patrimoine culturel
- R_37 : protéger et promouvoir les palafittes (UNESCO)
- E_11 : localiser judicieusement les activités économiques et valoriser les pôles de développement
- E_12 : mettre en place un système de gestion des zones d'activités
- U_11 : poursuivre une politique d'urbanisation durable
- U_12 : développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine
- U_13 : privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP
- S_21 : privilégier les meilleures terres cultivables du canton et assurer la vitalité du territoire rural
- S_23 : garantir la pérennité des vignobles neuchâtelois



sans échelle

© Canton de Neuchâtel

- / ● sentier du lac existant / à améliorer
- / — cours d'eau / revitalisation du cours d'eau
- / ■ zone viticole: existante / extension potentielle
- Ⓜ site associé d'importance nationale
- Ⓜ autre site associé
- Ⓜ port de plaisance existant



Projet d'agglomération (PA 2021)

En 2006, le Conseil d'Etat, les villes et les communes neuchâteloises se sont dotés d'une stratégie de développement territorial concertée et partagée, afin d'assurer un développement cohérent de l'ensemble du Canton. Elle est un outil de concertation permettant aux communes et à l'Etat de travailler ensemble.

Le PA a fait l'objet d'une mise à jour transmise fin 2016 à la Confédération. La plupart des mesures ont été reprises du PDC et du PDR de la RNL. Le projet d'agglomération de 4^{ème} génération (PA4) a été adopté par le Conseil d'Etat en août 2021.

Transports

- optimiser les relations entre les villes et les régions ;
- compléter le réseau de mobilité douce en améliorant la sécurité et en réduisant les restrictions pour la mobilité douce.

Urbanisation

- orienter prioritairement le développement de l'urbanisation en fonction des axes de transports publics structurants.

Paysage

- fixer des limites d'urbanisation pour des raisons de protection des éléments paysagers ou d'étalement urbain (mitage du territoire) ;
- valoriser la juxtaposition forte entre ville et campagne.

Mesures en cours des PA 1 à 3 pour Cortaillod :

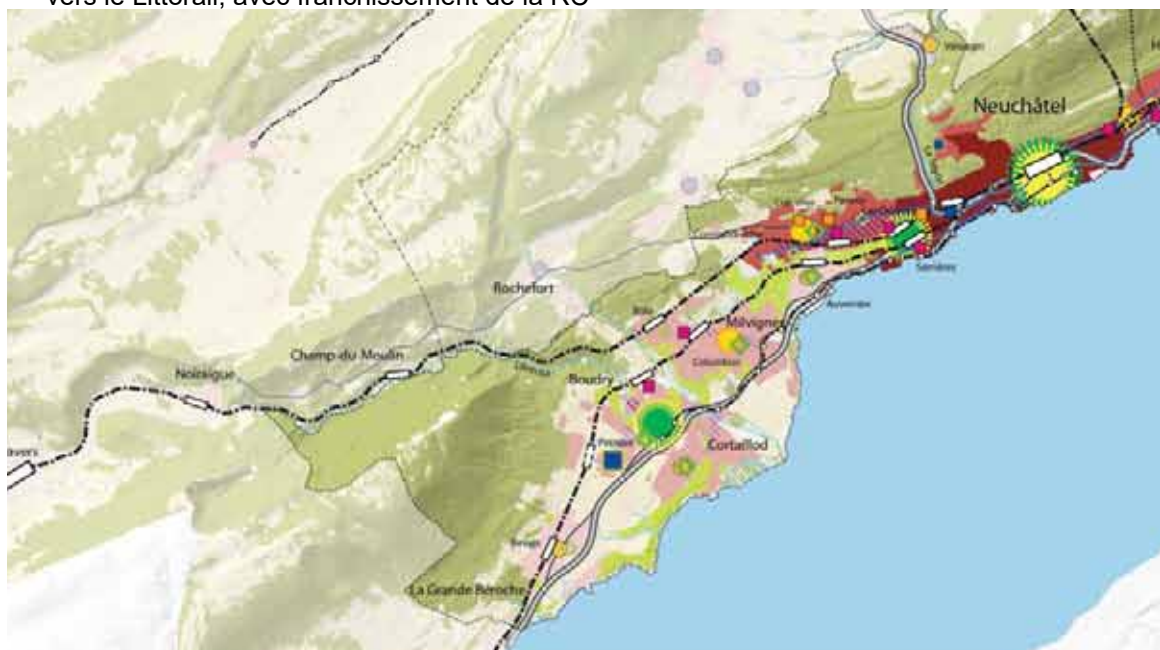
- M14.5 : aménagements cyclables à la rue des Courtils
- I14.2: requalification de la traversée de Cortaillod, bas du village

Mesures PA3, remontées en PA4 pour la commune de Cortaillod :

- M14.6 : aménagement d'une chaussée à voie centrale banalisée ou de bandes cyclables à la rue des Courtils, en entrée ouest de localité
- M14.11 : aménagement d'une liaison MD entre Bevaix et Cortaillod
- I14.2a et I14.2b : requalification de la route de l'Areuse, aménagements MD (piste cyclable) et valorisation de l'espace public, étape 1

Mesures PA4 pour la commune de Cortaillod :

- M24.6 : aménagement d'un itinéraire MD entre la rue des Chavannes et la route de Sachet
- M24.7 : aménagement d'un itinéraire MD alternatif par le chemin des Pièces-Chaperon et le chemin agricole contournant le petit bois «Le Potat»
- M24.10 : aménagement MD du chemin des Rochettes, lien direct entre Cortaillod et Boudry et de rabattement vers le Littorail, avec franchissement de la RC





Plan directeur régional : Région Neuchâtel Littoral (RNL)

La Région Neuchâtel Littoral (RNL, anciennement Communauté urbaine du Littoral, COMUL) a été créée sous la forme d'une association dans le cadre du Réseau urbain neuchâtelois (RUN), aujourd'hui objectif.ne. Elle regroupe dix communes signataires, avec le Conseil d'Etat, d'un contrat d'agglomération datant de novembre 2007 et visant à «promouvoir et optimiser au niveau communal, intercommunal, régional et cantonal la coordination politique, administrative, technique et financière des projets de l'agglomération».

Le plan directeur régional (PDR) a été adopté par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018 et revêt un caractère contraignant pour la révision du PAL. Il ne prévoit aucune extension de zones à vocation d'habitat ; des relocalisations ou changements d'affectation tout au plus pour autant que le solde soit nul.

Comptant plus de 78'000 habitants et 48'000 emplois, les objectifs de la RNL les plus pertinents pour la commune sont :

Mobilité

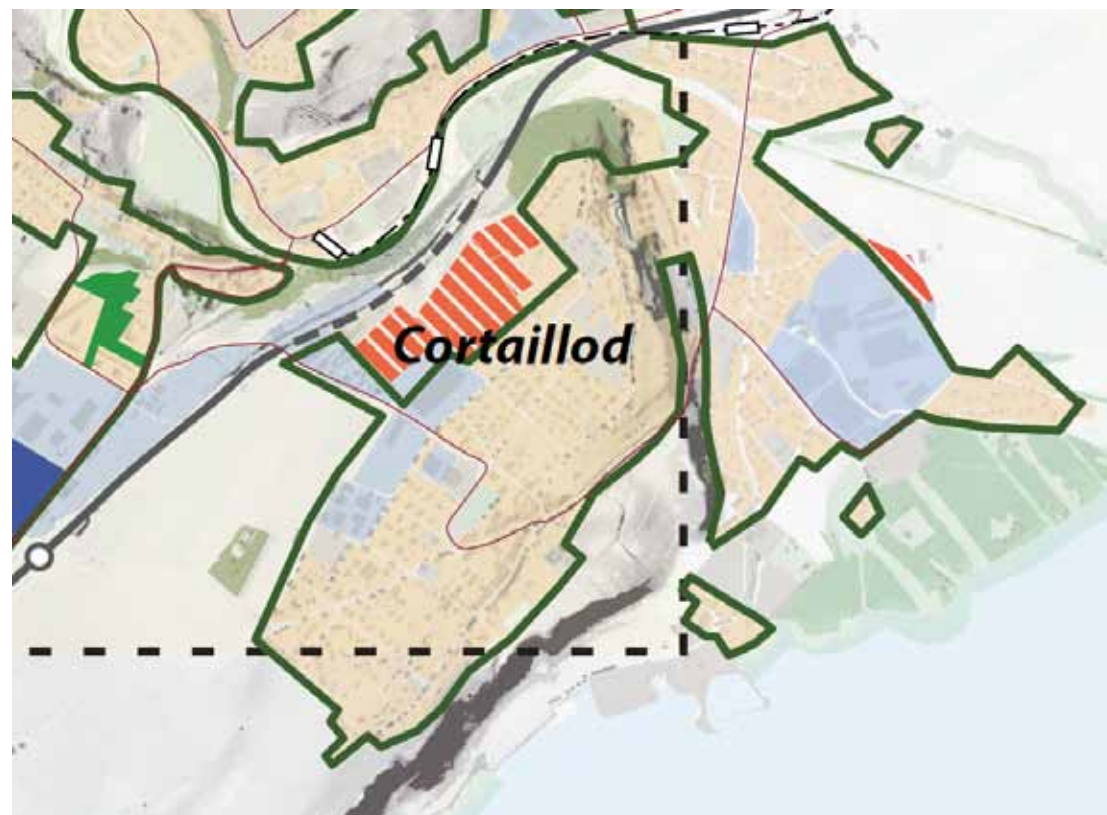
- traiter de manière cohérente l'organisation de la circulation et l'aménagement des espaces publics,
- concevoir les stratégies et réseaux de mobilité aux échelles régionale et intercommunale.

Urbanisation

- reconnaître la vitalité de l'économie comme une condition *sine qua non* du développement urbain et organiser le territoire en conséquence.

Paysage

- rapprocher le lac du quotidien des habitants en leur permettant de mieux profiter des sites extraordinaires des berges,
- préserver les vues et les objets du patrimoine (villages ou monuments) et leurs écrans paysagers, pour contribuer au renforcement de l'identité.



— limites d'urbanisation

□ surface de planification de détail

▨ ZUD à abandonner

— desserte TP

Plan de zones actuel

■ Zone d'urbanisation

■ Zone d'activités

■ Zone d'utilité publique / zones spéciales

■ Zone de protection (nature et/ou patrimoine)

Plan directeur des Rives du Lac de Neuchâtel

Le Conseil d'État a adopté le PDRives le 20 février 2017. Les rives du lac, naturelles ou aménagées, ont diverses fonctions : protection de la nature, loisirs de plein-air, développement touristique, économique et mobilités douces. Afin de gérer ces différents usages, de préserver et de garantir un développement harmonieux des rives, un certain nombre d'objectifs a été énoncé, dont :

Mobilité douce et navigation

- assurer la continuité et la qualité des réseaux de mobilités douces,
- répondre aux besoins de la population pour la navigation de plaisance,
- améliorer la gestion des places d'amarrage sur les plans local et cantonal.

Urbanisation et tourisme

- concentrer et hiérarchiser le développement touristique et économique dans les lieux déjà investis et accessibles.

Nature, paysage et patrimoine

- garantir la qualité paysagère des rives,
- préserver et améliorer les milieux naturels et la biodiversité des rives et des embouchures,
- concilier les besoins et les usages en matière de détente et de loisirs, de préservation des milieux naturels et du patrimoine,
- garantir la lisibilité et la qualité de l'Areuse
- mettre en valeur et consolider les règles applicables aux chalets sur les rues et les constructions au belvédère,
- planifier et mettre en oeuvre le secteur de développement prioritaire du port : favoriser le développement touristique à proximité du port.



Thématique principale par section:

- Urbanisation et tourisme
- Nature, paysage et patrimoine

- secteur de développement prioritaire à vocation touristique, économique, culturelle, de loisirs et de logement
- secteur à vocation de détente et de loisirs à l'échelle régionale
- forêt
- secteur paysager emblématique
- milieux naturels des rives prioritaires
- secteur de chalets et/ou construction au bénéfice de concessions
- sites associés aux sites palafittiques préhistoriques autour des Alpes inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO
- espace réservé aux étendues d'eau
- sentier du lac existant
- sentier du lac complémentaire
- réseau cyclable potentiel



Plan d'aménagement local en vigueur

Le plan d'aménagement local (PAL) en vigueur date du 27 octobre 1999.

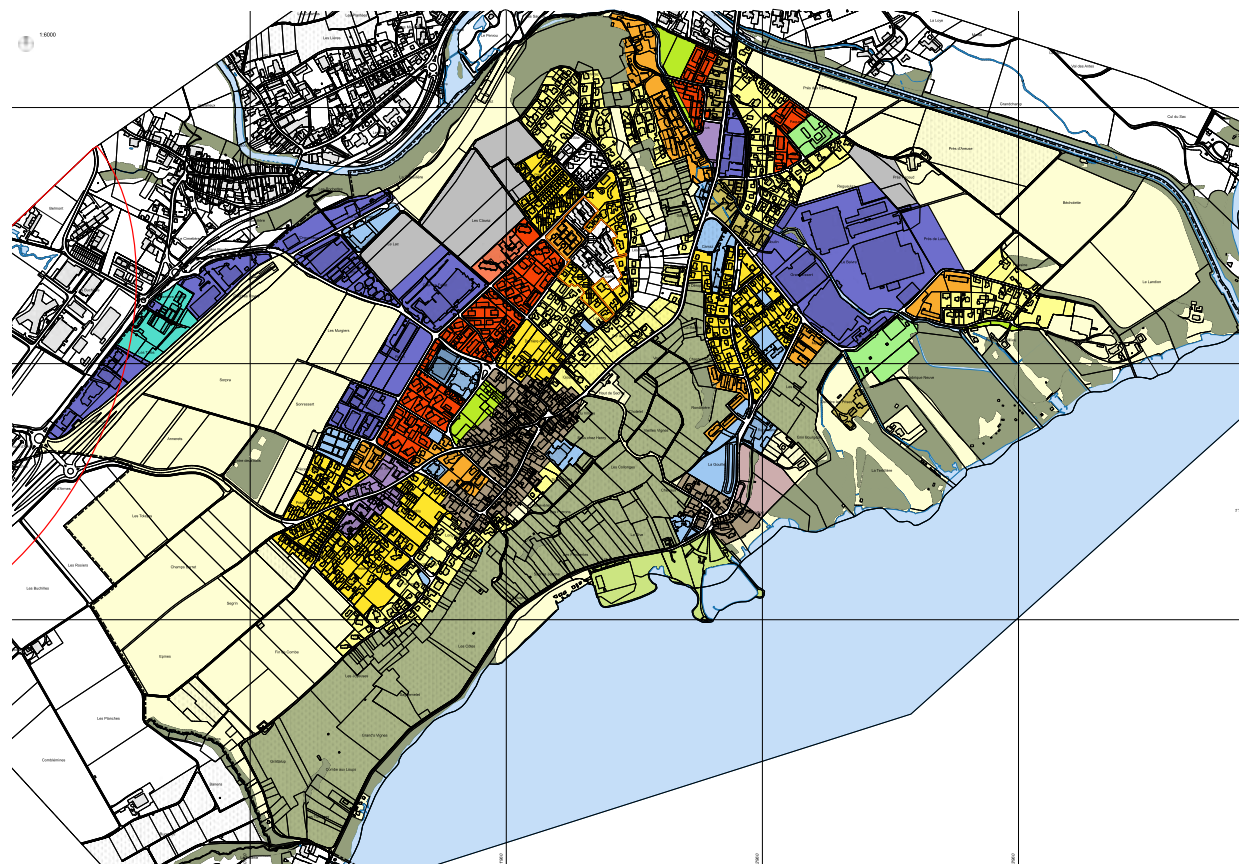
Il se compose des éléments suivants :

- plan d'aménagement de la zone d'urbanisation ;
- règlement d'aménagement ;
- règlement des constructions ;
- plan des degrés de sensibilité au bruit.

Il a été modifié à plusieurs reprises.

Datant de près de 20 ans, le PAL nécessite une révision afin d'être mis en adéquation aux objectifs des politiques de rang supérieur. En effet, les mutations territoriales et sociétales récentes, ainsi que les nombreux défis qui attendent la commune à l'horizon 2035 en matière de développement économique et démographique, demandent de redéfinir les principes et objectifs de l'aménagement du territoire de la commune de Cortaillod.

La commune compte neuf plans de quartier (PQ) et trois plans spéciaux (PS) qu'il s'agira d'abroger, dans la mesure du possible.



LÉGENDE

- Limite de commune
- Affectation selon géoportail NE
- Zone mixte de l'ancienne localité
- Zone d'habitation à haute densité 1
- Zone d'habitation à haute densité 2
- Zone d'habitation à moyenne densité
- Zone d'habitation à faible densité 1
- Zone d'habitation à faible densité 2
- Zone d'utilisation différée
- Zone commerciale
- Zone d'utilité publique
- Zone industrielle
- Zone mixte 1
- Zone mixte 2
- Zone touristique
- Zone de détente
- Zone de sport
- Zone de verdure
- Zone horticole
- Zone viticole
- Zone agricole
- Périmètre de plan spéciaux
- Périmètre de plan directeur de quartier
- Périmètre de plan directeur sectoriel

5 Diagnostic partagé et vision 2035



Afin de construire une vision de développement commune et concertée du territoire de Cortaillod, un atelier participatif a été organisé avec des représentants du Conseil général et le Conseil communal *in corpore*.

L'objectif de cette démarche a été de faire émerger une analyse collective de la situation, un constat, qui alimente et contribue à construire la vision idéale du développement de Cortaillod à l'horizon 2035.

La démarche participative a permis aux acteurs de partager leurs perceptions du "territoire vécu" avec ses atouts et faiblesses. Une fois ce constat établi, les participants se sont projetés dans l'avenir et ont exprimé leurs attentes et les objectifs à atteindre pour le bon développement de la commune.

L'ensemble des objectifs identifiés a permis de mettre en avant six grandes ambitions territoriales qui constituent la base de réflexion pour le projet de territoire. Ces orientations de développement sont transversales. Elles touchent à la fois aux thématiques du paysage et de l'environnement, de l'urbanisation et du patrimoine, de la mobilité et des espaces publics, et doivent s'articuler entre elles pour assurer un développement harmonieux à l'horizon 2035.

Six ambitions territoriales

territoire orchestré

urbanisation

territoire animé

*urbanisation
espaces publics*

territoire connecté

*urbanisation
mobilité*

territoire convivial

*mobilité
espaces publics*

territoire préservé

*sites paysages et environnement
urbanisation, mobilité et espaces publics*

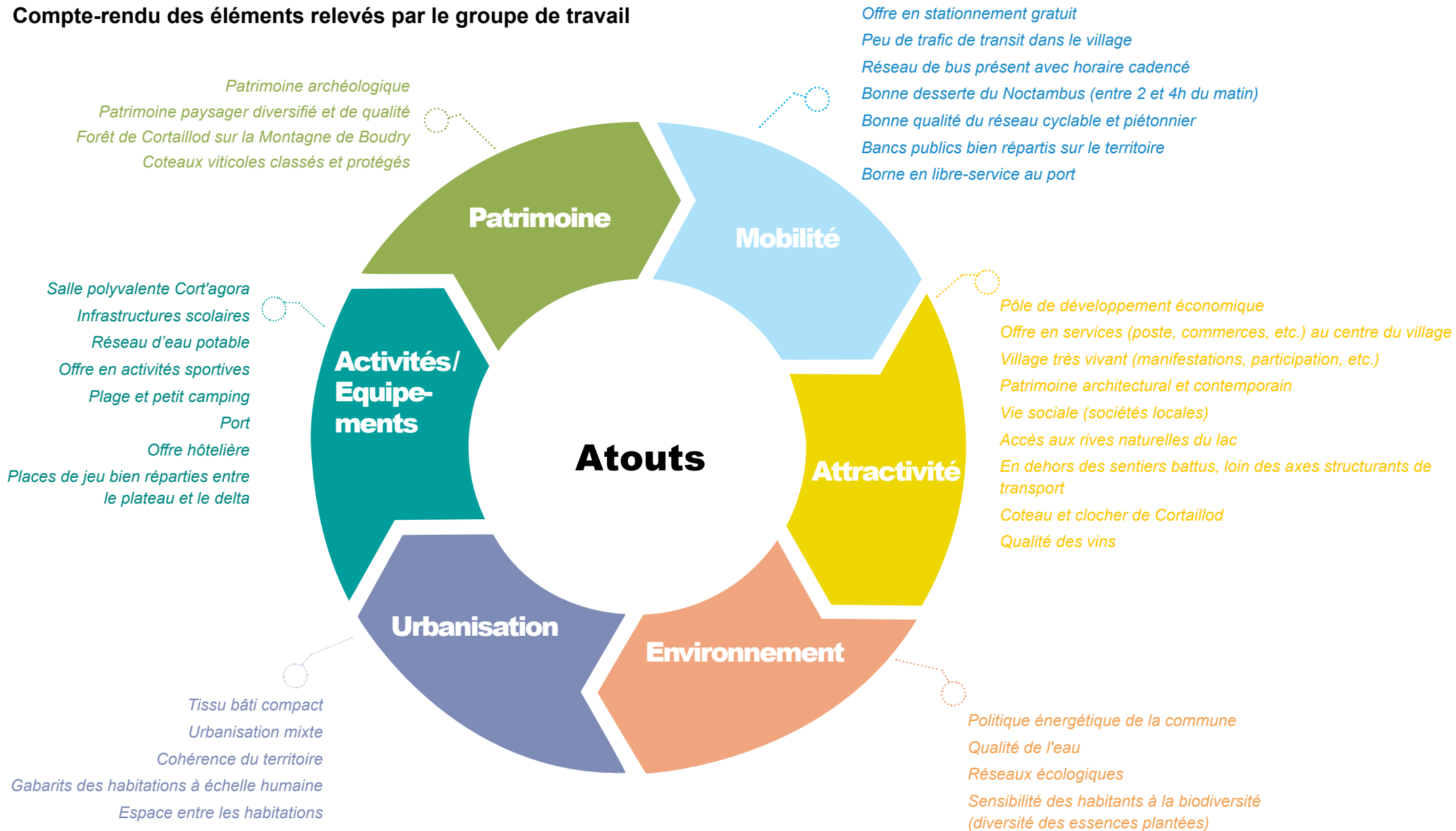
territoire valorisé

*sites paysages et environnement
urbanisation*



5.1 Atouts du territoire de Cortailod

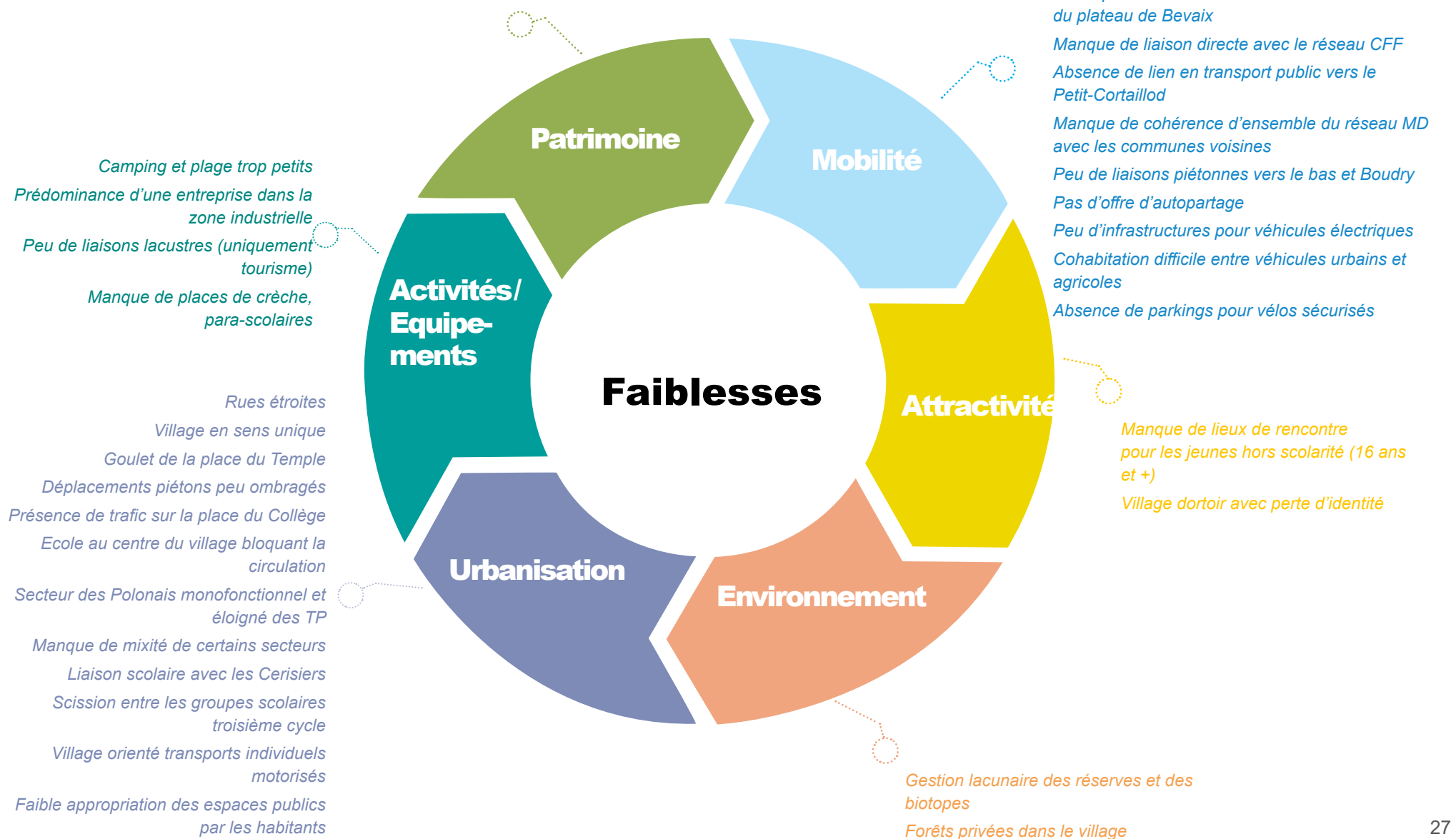
Compte-rendu des éléments relevés par le groupe de travail





5.2 Faiblesses du territoire de Cortaillod

Compte-rendu des éléments relevés par le groupe de travail



6 Vision 2035 et implémentation



La démarche de révision du PAL se veut participative entre l'exécutif et le législatif. Des ateliers thématiques servent à définir la base du projet de territoire. Il n'est pas souhaité figer les réflexions au stade de la pré-étude, néanmoins des orientations ressortent ainsi que des axes de réflexion.

Habitants et urbanisation

La zone à bâtir principalement dévolue au logement (zones mixte, d'habitation et centrale) ne peut pas croître à Cortaillod conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 2 mai 2018 relatif au PDR de la RNL. Les réserves constructibles dans ces zones représentent toutefois environ 8.85 hectares. Si l'on considère l'objectif de densité fixé par le PDC (80 HE/ha, Fiche U_13), cela représente un potentiel de croissance théorique de 708 HE, qui permettrait à la commune d'atteindre -considérant 50% d'emplois en zone mixte et en zone centrale- environ 5'400 habitants.

Malgré la volonté de conserver la zone d'habitation dans ses limites actuelles, ce total d'habitants potentiels reste à nuancer par les points suivants :

- plusieurs secteurs constructibles sont de modeste dimension, leur potentiel est donc fortement corrélé au tissu bâti environnant,
- plusieurs secteurs sont soumis à plan de quartier et nécessitent un regard plus sensible, de même que le secteur Derrière-chez-Pochon qui présente un potentiel important, non uniquement pour du logement,
- le secteur Les Chavannes nécessite une réflexion fine considérant sa situation dans le vignoble, son accessibilité complexe et sa localisation centrale, impliquant l'élaboration d'études de mobilité et d'environnement,

- une densification vers l'intérieur raisonnée est souhaitée, ménageant des espaces verts et boisés, ainsi que des lieux de détente variés (places de jeux notamment),
- toute évolution de la population doit s'accompagner d'une évolution synchrone des équipements et des services. Il s'agit par exemple de s'assurer que les développements scolaires suivent la croissance souhaitée,
- l'étendue et la densité de secteurs périphériques pourraient être questionnées,
- une modeste relocalisation des zones habitables est envisageable, notamment aux Tailles, au profit d'un changement d'affectation (ZUP -> ZH/ZM). Cet aspect est à approfondir au regard des objectifs de développement et de mise en conformité liés à la planification médico-sociale,
- conformément à l'arrêté fixant les objectifs relatifs aux appartements avec encadrement d'ici 2030 et 2040, la commune est tenue de réaliser 38 AE d'ici 2030;
- les secteurs propices au développement de l'habitat permettent l'accueil d'une grande diversité de logements, selon l'affectation et la localisation,
- un éventuel changement d'affectation du bien-fonds n°7445 dans le secteur Les Murgiers (ZI -> ZM/ZHFD) permettrait à la commune de diversifier sa structure démographique sur un espace central densifié. La partie sud-est pourrait de plus accueillir des appartements avec encadrement, considérant la proximité à divers services (Cort'Agora, centre commercial, arrêts de bus, etc.). Ceci, sous réserve du développement du contexte et d'une analyse fine des nuisances dues au trafic et au bruit des activités alentours.
- au regard du statu quo à garantir pour les zones

d'habitation, un système de compensation est à trouver pour le territoire communal.

Sur cette base, la croissance soutenable estimée est de l'ordre de 350 à 500 nouveaux habitants à l'horizon 2035, soit une croissance de 7 à 10%, permettant à la commune de compter entre 5'050 et 5'200 habitants.

Emplois

Cortaillod présente un ratio de 2,5 habitant pour 1 emploi, en partie contrebalancé par la forte concentration d'emplois dans la RNL (1,61 habitant/emploi). L'augmentation du nombre d'emplois est ainsi naturellement souhaitée pour la commune.

En considérant les densités cibles du PDC (75 E/ha pour les communes de la RNL), les surfaces libres en zone d'activités (5,9 ha) permettent l'accueil théorique de 442 emplois, auxquels on peut ajouter une centaine d'emplois issus des zones mixtes. Ces valeurs théoriques ne tiennent pas compte de la situation effective, soit les parcelles peu disponibles car servant de réserves aux entreprises, les zones industrielle et horticole comptant une faible densité d'emplois.

Ainsi, afin de faciliter la création d'emplois sur le territoire communal, les pistes suivantes sont envisagées ou à examiner :

- modifier la destination de certaines zones d'activités,
- mener une réflexion sur l'affectation de la zone horticole pour y développer des secteurs d'activités plus denses en termes d'emplois,
- étendre la zone d'activités (ZAE) en lieu et place d'une partie de la ZUD (secteurs Le Lac - Les Clavaz, éventuellement Les Murgiers, bien qu'en SDA),



- assurer une part de mixité marquée au sein de la zone d'habitation (Derrière-chez-Pochon),
- interroger la pertinence des réserves peu/pas disponibles (ex. du bien-fonds n°4246 concerné par l'espace réservé aux eaux),
- poursuivre les échanges avec Nexans sur l'avenir du site, les besoins d'extension de l'entreprise et les secteurs libres de construction.

Cette thématique nécessite en outre une coordination intercommunale, *a minima* avec les communes de Milvignes et Boudry, afin de permettre une bonne adéquation avec les besoins.

Des emplois dans le secteur tertiaire sont souhaités afin de permettre un profil diversifié représentatif des valeurs cantonales. A ce sujet, l'analyse de la disponibilité des ZAE menée par le canton est majoritairement correcte. L'analyse des parcelles suivantes reste à affiner selon les échanges avec les propriétaires :

- parcelle n°6729 : éventuelle affectation en ZA
- parcelle n°7445 : éventuelle affectation en ZM.

Les objectifs communaux en termes d'emplois s'approchent des objectifs du PDC. La commune souhaite tendre vers la situation d'équilibre de 1 emploi pour 2 habitants, ce qui implique une croissance entre 10 et 15%, soit entre 200 et 300 emplois supplémentaires, atteignant un total de 2'200 à 2'300 emplois à l'horizon 2035.

Ceci reviendrait à une croissance à l'échelle du territoire communal de l'ordre de 550 à 800 habitants-emplois à l'horizon 2035.

Installations et équipements publics

La commune est riche en zones d'utilité publique. Il importe dès lors d'examiner avec soin la relation entre l'offre, sa localisation et les besoins effectifs.

Des besoins particuliers sont identifiés : accueil pour écoliers, centre médico-social, lieu de rencontre pour les jeunes, etc. A cela s'ajoute la volonté de renforcer l'attrait touristique, en particulier en lien avec le lac (nouvelle capitainerie au Petit-Cortailod).

Dès lors, les grandes ZUP, notamment La Gouille, sont à questionner autant que les secteurs libres dans d'autres types de zones. Le secteur Carraz représente quant à lui un potentiel important en termes de développement scolaire, en complémentarité au site du village. De nouvelles ZUP sont envisagées sur les bien-fonds n°3561 (administration communale) et n°6674 (école) offrant ainsi une certaine marge de manoeuvre en termes de développement.

La thématique de l'évacuation des eaux est traitée dans le cadre de la révision du PAL ainsi que les mesures *ad hoc* à mettre en place. Une révision du PGEE est à envisager, étant donné que la présence de déversoirs d'orage biaise l'évaluation du réseau actuel et en anticipation à la croissance attendue.

La thématique de la planification médico-sociale (PMS) est intégrée aux réflexions du projet de territoire via l'identification de secteurs appropriés, et en tenant compte des fiches S_12 et S_14 du PDC.

Mobilité

Une amélioration de l'offre en transports publics est nécessaire pour diminuer l'usage des transports individuels et inciter le report modal. La commune n'est qu'indirectement concernée par les améliorations prévues dans la stratégie «Neuchâtel Mobilité 2030».

Au regard de l'offre actuelle, de nombreuses pistes existent. Leur faisabilité reste toutefois à vérifier, certaines étant assez ambitieuses :

- améliorer la connexion au réseau TP régional + CFF (Perreux) + desserte,
- prolonger le Littorail de la Grande-Béroche à Marin Centre,
- réaliser la liaison mobilité douce nord-ouest vers le plateau de Perreux,
- développer la liaison mobilité douce avec Boudry,
- développer une plateforme de covoiturage,
- adapter l'offre en stationnement aux besoins,
- réaliser les places de stationnement en souterrain pour libérer l'espace public et le valoriser,
- réaliser une liaison mécanique entre le plateau et les rives.

La qualité de desserte est considérée pour planifier les secteurs de développement, partant du principe du maintien de l'offre actuelle, à laquelle se greffent quelques optimisations.

Environnement et énergie

La volonté est de préserver les valeurs paysagères et naturelles en traduisant de manière adéquate les différents inventaires en présence dans le PAL et en conservant également de grandes surfaces agricoles et viticoles. Certains éléments particuliers (compensation à l'autoroute, ICOP) nécessitent une coordination fine avec le SFFN.

Le projet de territoire est également l'occasion de préciser les attentes en termes de gestion, entretien, revitalisation, accessibilité, etc. des secteurs à valoriser.



Les diverses contraintes environnementales (protection contre le bruit, OPAM, etc.) n'induisent guère de commentaire supplémentaire au descriptif des pages précédentes, s'agissant de répondre aux bases légales et de diminuer autant que possible les nuisances.

La problématique du Vivier et de ses affluents, qui n'a pas fait l'objet d'une carte des dangers naturels, est à prendre en compte.

La volonté est de poursuivre la politique en matière d'énergies renouvelables et de consommation durable des ressources. Des études d'opportunité (recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en chaleur) ou de faisabilité (nouveaux réseaux, extension du CAD) pourraient être menées dans le cadre de la révision du PAL, notamment pour les secteurs amenés à se développer. La question du CAD est à étudier (secteur Pré-Gaillard notamment) tout comme la ressource bois. Les fiches E_21 à E_25 du PDC sont à prendre en compte.

Certaines thématiques font l'objet de coordinations avec les services cantonaux, notamment avec l'OPAN (patrimoine et archéologie) en ce qui concerne la densification interne, le village étant recensé d'importance nationale. La mise à jour du plan de site bâti est à envisager en fonction du programme d'urbanisation engagé. Les périmètres archéologiques sont à reprendre sur le PCAZ.

Nature

La thématique nature est à étudier en tenant compte des fiches S_33, S_34, S_35, S_37, U_23 du PDC. Une réflexion est menée sur l'inventaire nature, les zones de protection communales (ZP2) et sur la mise en oeuvre de l'arrêté du Conseil d'Etat sur les haies, bosquets, dolines et murs de pierres sèches.

Les distances des constructions à la lisière sont à analyser afin de déterminer les mesures à mettre en place, qu'il s'agisse d'une distance spécifique ou de la distance légale de 30m. Les nouveaux secteurs nécessitent également une analyse dans la détermination de la nature forestière.

Les premières réflexions sur la prise en compte du PAC viticole en bordure de la zone à bâtir ainsi que la gestion des vignes éparses sont présentées dans le présent document, au chapitre 7.

Aspects pratiques

Sous un angle plus technique, la révision du PAL s'accompagne d'une révision complète du règlement, d'une part pour introduire les notions liées à l'AIHC et, surtout, pour apporter une réponse plus adaptée aux besoins, en particulier dans la zone mixte de l'ancienne localité. Notamment, par exemple, l'aménagement des combles, les balcons-terrasse, les larges lucarnes, l'intégration des panneaux solaires ou la contiguïté dans certaines rues, particulièrement à la rue des Vergers et à la rue de la Fin.

En fonction de la localisation d'extensions de la zone à bâtir ou de changements d'affectation, des précisions quant à l'équipement sont nécessaires, avec en priorité une estimation grossière des coûts pour s'assurer de la faisabilité. Au même titre, des études de spécialistes (mobilité, bruit, environnement, énergie, etc.), sont envisageables en fonction des interventions retenues.

L'opportunité de maintenir ou non les plans de quartier et plans spéciaux en vigueur fera l'objet d'un examen circonstancié.

Tourisme

La volonté en termes touristiques consiste à préserver l'aspect remarquable du Petit-Cortailod et les rives.

Coordinations intercommunales

Une coordination avec les communes de Milvignes et Boudry est nécessaire en ce qui concerne le tissu économique, en particulier Boudry pour son pôle de développement économique d'importance cantonale (Plateau de Perreux).

Une coordination est à mener avec Milvignes, Boudry et La Grande Béroche pour l'amélioration des liaisons MD (cheminements piétonniers et itinéraires cyclables) et la gestion des différentes entités paysagères dont certaines s'étendent sur plusieurs communes.

Une coordination s'impose également avec Milvignes, Boudry, le grand Neuchâtel, Val-de-Ruz et Rochefort, avec lesquelles Cortailod s'est regroupée pour la gestion des eaux usées. Celles-ci sont traitées à la STEP de Colombier. Il s'agit notamment de déterminer si les capacités de la STEP sont suffisantes pour absorber la croissance attendue pour les différentes communes.

Les capacités d'accueil des croissances HE du cercle scolaire de Colombier et environs (CESCOLE), dont fait partie Cortailod, sont encore à questionner avec Boudry, Milvignes et Rochefort. Des réflexions similaires sont à mener pour le cercle scolaire régional Les Cerisiers (CSRC) entre les communes de Cortailod, Bevaix, Fresens, Montalchez, Saint-Aubin-Sauges, Gorgier et Vaumarcus.

7 Identification des intérêts



Les secteurs stratégiques de la commune de Cortaillod sont indiqués sur le plan en page 33. Ces secteurs permettent à la commune d'accueillir entre 550 à 800 HE supplémentaires. Le PDR de la RNL précise d'ores et déjà un potentiel de densification le long des axes de 50 HE.

Secteur 1 : Le Lac - ZAE

Le secteur 1 est touché par les zones d'utilisation différée (ZUD). Selon les besoins et à condition que les parcelles en question ne soient pas retranscrites en SDA, une extension de la ZAE sur le secteur Le Lac est à évaluer. A ce stade, la commune est en contact avec les propriétaires des parcelles n°6729 et 4143 afin de stabiliser leurs attentes et le devenir de ces parcelles.

En cas d'impossibilité de développement, il est envisagé d'analyser le potentiel d'extension de la ZAE sur la parcelle n°7442 aux Murgiers, au vu de sa localisation à proximité des grands axes de transport, dont l'autoroute, et en continuité aux zones industrielle et d'activités existantes. La compensation des SDA reste à vérifier et à coordonner à la réflexion.

Secteur 2 : Bas-de-Sachet

Un cahier des charges a été déposé pour le développement du secteur, avec un projet de bâtiments d'habitations, des commerces et des appartements avec encadrement.

Secteur 3 : village ouest (Petite Fin, Sur la Fontaine)

Ce secteur comprend cinq plans d'affectation (PQ-PS) qu'il s'agit d'abroger, dans la mesure du possible.

Le développement de périmètres non-bâties permet à la commune d'assurer une certaine densité. Ainsi, les plans de quartier En Joran, Sur la Fontaine et Sur les Jordils présentent les plus grands potentiels,

avec respectivement 5'200m², 4'500m² et 4'800m² exploitables.

Secteur 4 : village centre

Le maintien et la valorisation du patrimoine bâti sont des enjeux majeurs du village. La majorité des parcelles comprises dans la zone d'ancienne localité sera affectée en zone mixte dans le cadre de la révision du PAL. Seules quelques parcelles ou portions de parcelles seront affectées en zone d'utilité publique, comptant alors positivement dans le bilan des zones à bâtir :

- n°6674 (partielle), école
- n°346, lieu de culte
- n°3868, auberge communale
- n°3561 (partielle), administration communale

Le développement des biens-fonds situés au sud du village reste à analyser finement considérant leur proximité à la vigne.

Au vu du trafic actuel et futur, des aménagements routiers sont à prévoir pour tranquilliser et sécuriser le coeur du village (circulation et stationnement).

Une étude de bruit permettra d'identifier les aménagements susceptibles de répondre aux objectifs de diminution des nuisances induites par les TIM.

Secteur 5 : village est / Derrière-chez-Pochon

Ce périmètre stratégique proche du centre et des arrêts TP présente un potentiel de densification et d'accueil d'appartements avec encadrement notamment. Il pourrait à termes présenter une densité plus élevée au nord/nord-ouest, en raison du contexte et sous réserve des contraintes liées au périmètre de protection.

Au vu des enjeux de développement, le périmètre aujourd'hui à développer par PQ serait idéalement intégré à la démarche de révision du PAL. Des discussions sont actuellement en cours.

Une étude de mobilité axée sur les accès au site et la répartition du trafic supplémentaire est à réaliser.

Secteur 6 : Les Chavannes

Ce secteur présente un potentiel de densification dont l'ampleur doit être confirmée par une étude mobilité, notamment concernant l'accessibilité et l'impossibilité d'aménager des accès individuels sur la route cantonale. Pour cette raison, un report des droits à bâtir de l'aval sur l'amont pourrait être envisagé, à l'image du plan spécial Bréguettes-Ruffières. Des échanges avec les propriétaires sont en cours.

La proximité des vignes éparses en zone d'habitation invite à l'examen de la distance entre la vigne et les futures constructions. Une étude d'ombres portées pourrait s'avérer judicieuse afin de démontrer que le développement du secteur ne porte pas préjudice à la zone viticole.

Secteur 7 : Petit-Cortaillod

L'objectif de développement s'inscrit ici dans une volonté de promotion du tourisme doux afin de conserver le caractère remarquable du hameau et de préserver le caractère naturel des rives et du coteau.

L'étude de mobilité à mener vise la mise en place de mesures de tranquillisation des routes d'accès et d'un système de gestion du stationnement, tout comme pour le village.

Vignes

Les vignes, que la commune souhaite préserver, sont inscrites à l'inventaire des paysages et monuments naturels IFP.



Rives du Lac

Le traitement des rives se fait en adéquation au PDRives afin de garantir la qualité paysagère et la préservation des milieux naturels lacustres. Dans ce sens, la sauvegarde des coins sauvages de la commune, tel le cheminement entre le Petit-Cortailod et la Pointe de l'Areuse, est considérée comme majeure.

Divers inventaires sont à prendre en compte, tels que les sites de reproduction des batraciens et l'inventaire des paysages et monuments naturels IFP.

Etudes et coordinations à mener

Les études de bruit sont principalement liées aux dépassements le long des axes de transport fortement fréquentés (rues de la Fin et de la Goutte d'Or, routes de Boudry, de l'Areuse, de Sachet) ainsi qu'à proximité de l'entreprise Nexans.

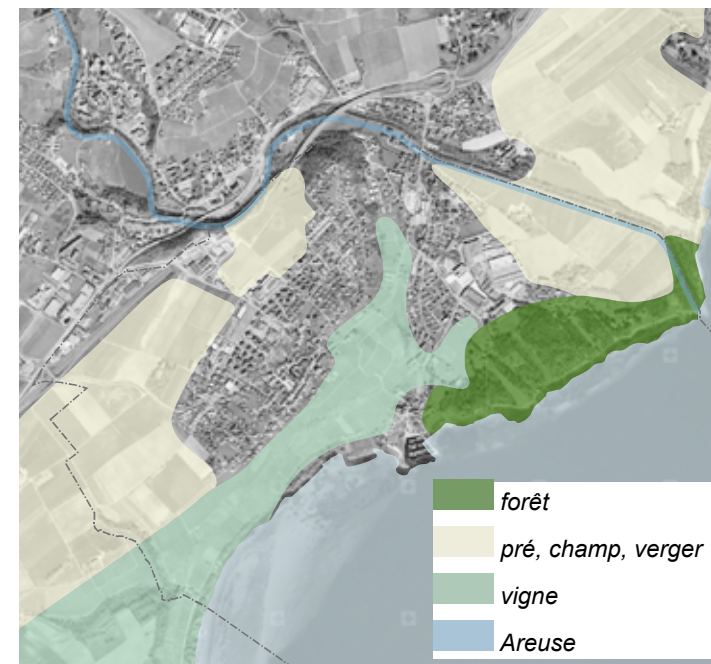
Les études de mobilité sont liées aux grands projets de densification prévus sur le territoire communal. Il s'agit de vérifier les accès et la capacité des infrastructures au regard des charges de trafic et de la répartition du trafic induit. Une étude élargie regroupant notamment le village et les grands secteurs de développement Les Chavannes et Derrière-chez-Pochon semble, à ce stade, à privilégier. Concernant le Petit-Cortailod, ce sont avant tout des mesures de tranquillisation du trafic, de réduction des vitesses et de gestion du stationnement qu'il s'agit de mettre en place.

La présence de vignes éparses en zone d'habitation tout comme le coteau viticole inscrit à l'inventaire des paysages et des monuments naturels IFP, engendre la nécessité d'analyser l'intégration de nouvelles constructions à proximité de la vigne.

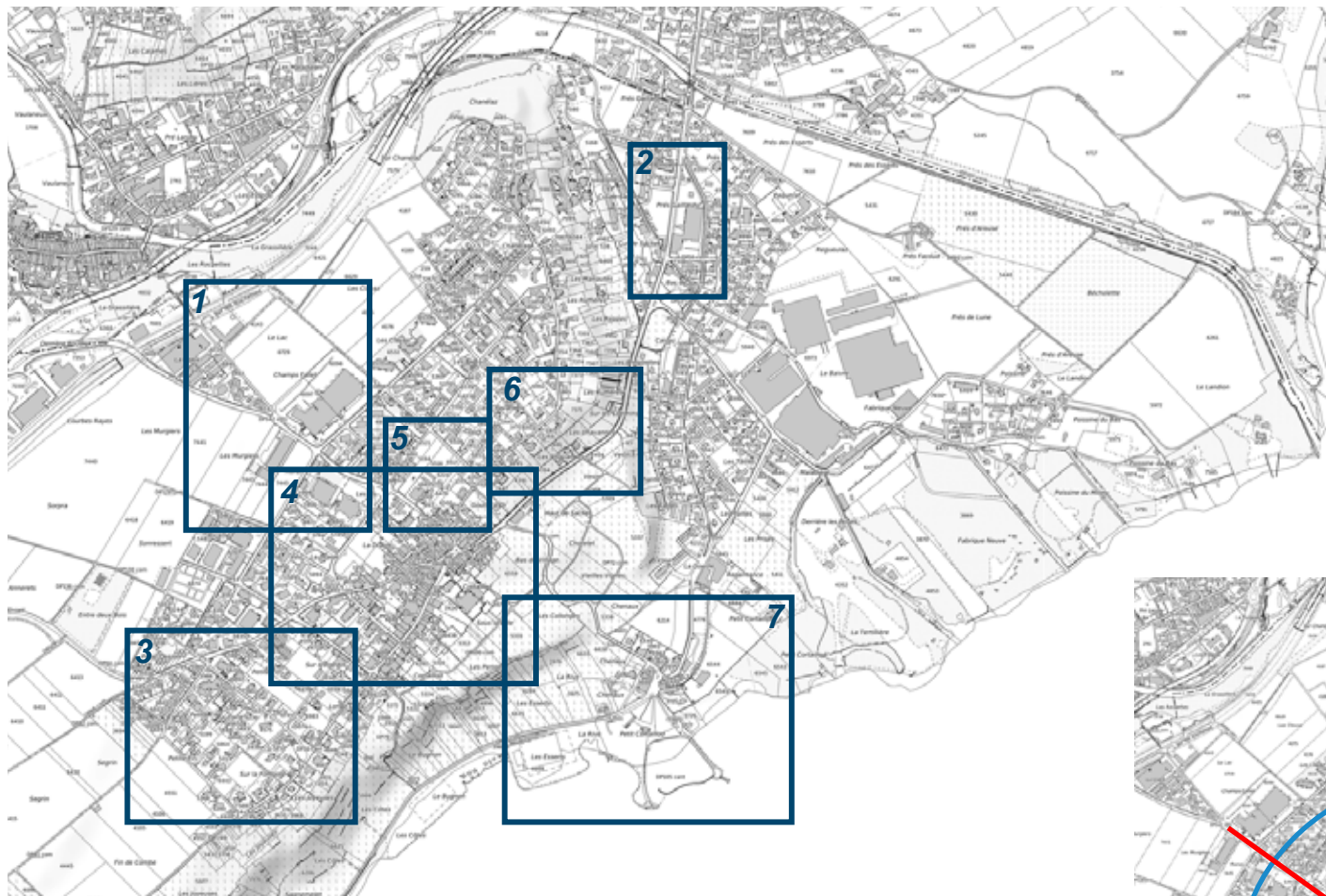
Le mécanisme de compensation présenté en annexes 11.2 et 11.3 du présent document, offre une première

vision de la stratégie de développement en cours de stabilisation pour la commune de Cortailod, du potentiel d'accueil en termes de nouveaux habitants et emplois, des changements d'affectation. Ceci dans le respect du statu quo de la zone d'habitation et tout en cherchant à s'aligner sur les attentes cantonales, dans la mesure du soutenable pour la commune.

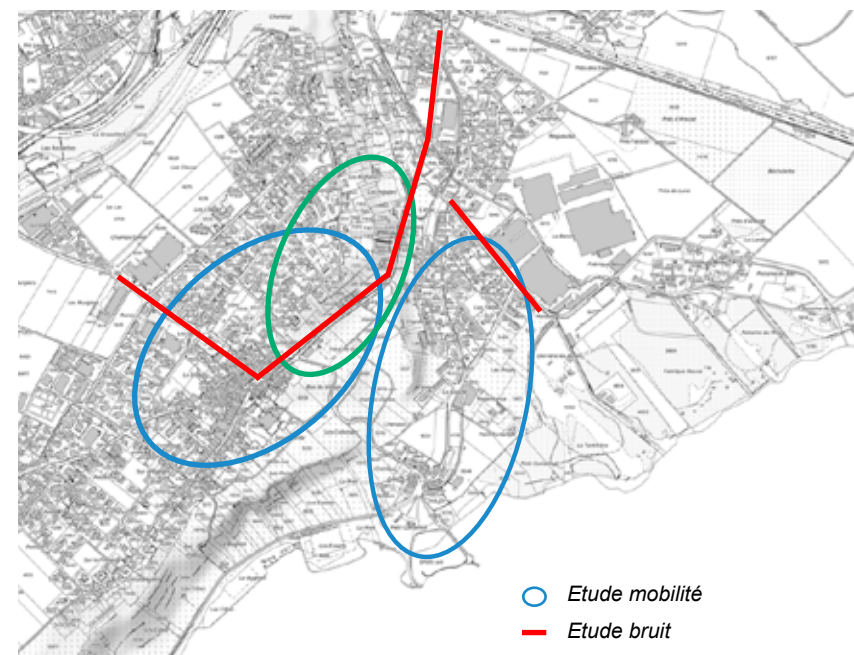
Il convient finalement de poursuivre les contacts et coordinations engagées avec les propriétaires privés, afin d'assurer la faisabilité de la stratégie proposée, en termes de développement et de disponibilité des terrains notamment.






Contexte paysager de la commune et grands espaces naturels



Localisation des secteurs stratégiques



Etudes à mener

-  Etude mobilité
-  Etude bruit
-  Etude d'intégration de la vigne

8 Suite de la démarche



Au bénéfice du diagnostic technique et des résultats du premier atelier, la pré-étude a été rédigée. Celle-ci permet également d'identifier les délais et les coûts des phases ultérieures. Elle a été soumise pour préavis au SAT le 5 juin 2019. La présente version traite les remarques émises par le SAT et les différents services cantonaux, issues du préavis du 29 novembre 2019.

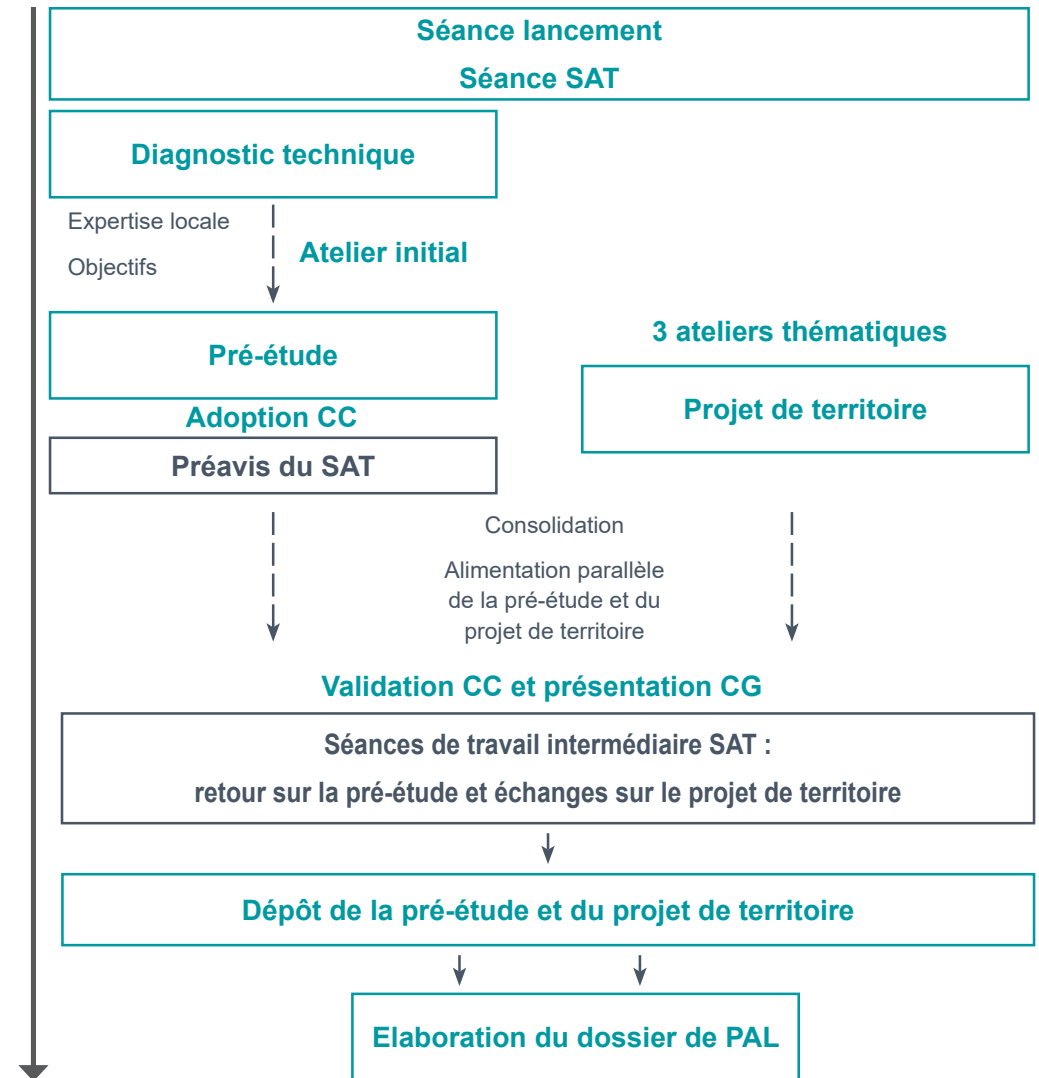
En parallèle à la pré-étude, trois ateliers thématiques et un atelier de restitution ont été organisés pour préciser les interventions à mener sur le territoire communal. Les thèmes mis en évidence dans la synthèse du premier atelier sont : urbanisme (territoire orchestré et animé), mobilité (territoire connecté et convivial) et environnement (territoire préservé et valorisé). Les ateliers ont eu lieu avec la Commission de révision du PAL et des représentants du Conseil communal et du service technique.

La pré-étude et les mesures qui ont découlé des ateliers thématiques servent de base à l'établissement du projet de territoire, qui définit la stratégie de développement de la commune pour les 15 années à venir, ainsi que les moyens à mettre en oeuvre pour atteindre ces ambitions de développement, d'un point de vue qualitatif. Une réflexion particulière sera menée sur les chemins piétons, objet d'un plan directeur communal, selon la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre. Après arbitrage par le Conseil communal, le projet de territoire a été présenté lors d'une séance de restitution.

Un échange sur la pré-étude remaniée a eu lieu mi-novembre 2021 avec le SAT, en particulier sur le potentiel d'accueil et les mécanismes de compensation (présentés en annexe) en vue de sa validation. La demande de subvention accompagne la pré-étude finalisée, au sens de l'article 78 RELCAT.

Après validation du Conseil communal, une séance avec les services de l'Etat est organisée afin de présenter le projet de territoire et pour validation intermédiaire. Dans la volonté d'assurer l'information suffisamment en amont, le projet de territoire sera présenté au Conseil général et fera l'objet d'une présentation publique.

En parallèle à l'élaboration du PAL et en amont de l'enquête publique, une information publique est organisée dans le but d'intégrer pleinement la population au projet de révision.



9 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

10 Devis de l'étude de révision



Révision PAL

CHF 344'000.-

Etudes obligatoires, subventionnées par le fonds sur l'aménagement du territoire

CHF 319'000.-

Etablissement du PAL

149'000.-

Plan, Règlement d'aménagement et de construction,

Rapport explicatif 47OAT

Séances de travail, de présentation, de coordination (9 séances)

Consolidation des principes de développement et de la densification, modification des zones d'affectation, traitement des plans de détail en vigueur (abrogation ou mise en conformité selon AIHC), révision partielle du plan des alignement (toiletage), analyse des distances à la forêt et à la zone viticole, traitement de l'espace réservé aux eaux (ERE), prise en compte du patrimoine bâti notamment des secteurs ISOS au regard de la densification, etc.

Etude d'opportunité sur l'extension des zones d'activités (ZAE), échelle régionale

Transcription du PCAZ sous forme de géodonnées

Rapport final : mise à jour et finalisation

Etude environnement (bruit, OPAM, ORNI, OPair, concept dangers naturels, selon modification des zones d'affectation)

60'000.-

Etude mobilité

45'000.-

Révision du plan directeur des chemins piétons (PDGP) et cyclables

25'000.-

Programme d'équipement, analyse succincte du fonctionnement du réseau et de la STEP (PGEE)

20'000.-

Information publique et démarche de concertation

20'000.-

Etudes obligatoires, subventionnées par d'autres fonds

CHF 25'000.-

Mise à jour de l'inventaire nature

25'000.-

Etudes connexes*

*Etudes facultatives, hors révision PAL, pouvant bénéficier de subventions d'autres fonds (SENE, SFFN, etc) *listing indicatif*

Plan directeur communal des énergies

Révision totale du plan des alignements

Mise à jour de l'inventaire architectural

PGEE : révision complète

11 Annexes



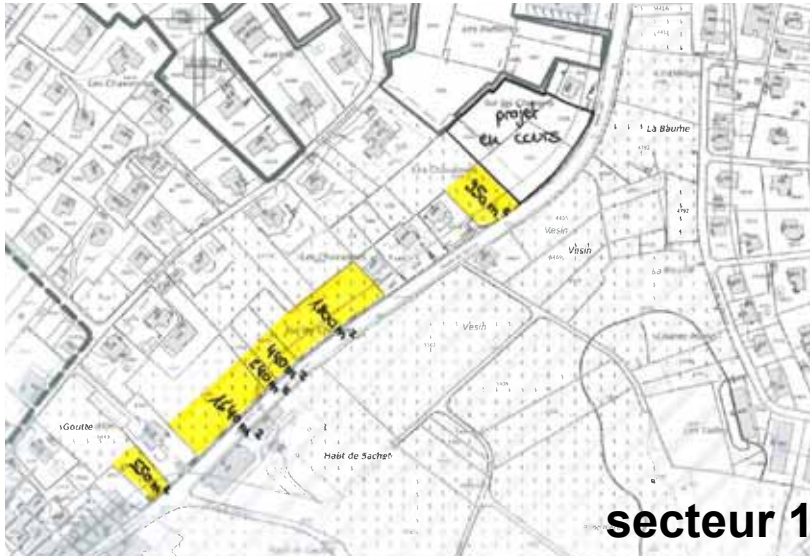
11.1 Plans de quartier (PQ) et plans spéciaux (PS) en vigueur

Dénomination	Auteur	CC	Chef du DDTE	Adoption par le CG	Enquête publique 1	Enquête publique 2	Sanction CE
PQ «Le Vivier»	Etienne Maye SA	30.août.91	18.oct.91	13.déc.91	07.janv.92	17.févr.92	09.mars.92
PQ «Potat-Dessous»	Etienne Maye SA	09.mars.99	17.mars.99		01.avr.99	21.avr.99	
PQ «La Chanée»	Denis Matthey	24.mars.03	03.avr.03		11.avr.03	16.avr.03	
PQ «Mont de Pitié»	CH.H.JAUNIN	02.nov.78	05.déc.78	16.févr.79	16.août.78	18.sept.78	13.mars.79
PQ « La Petite Fin»	CH.H.JAUNIN	14.nov.72	24.janv.73	06.oct.72	14.sept.72	16.oct.72	06.avr.73
PQ «Lucelles»	VILLATYPE,SA	02.avr.96	17.avr.96		09.mai.96	31.mai.96	
PQ «En Segrin»	CH.H.JAUNIN	31.août.87	29.janv.88	29.avr.88	03.mars.88	24.mars.88	25.mai.88
PQ modification du plan de quartier «Le Vivier»	NCL architecture	19.août.94	25.août.94		15.juin.94	06.juil.94	
PQ «Mont de Pitié Ouest»	Tanner Michel	23.janv.12	13.févr.12	20.févr.12	24.févr.12	26.mars.12	17.oct.12
PS «Au Mont de Pitié 2»	North & Robyr-Soguel	13.juin.00	14.juin.00	16.juin.00	19.juil.00	08.août.00	31.août.00
PS «Les Lucelles»	GTU+	22.sept.06	26.sept.06	13.nov.06	19.janv.07	19.févr.07	16.févr.09
PS « Les Breguettes, Les Ruffières»	Ateliers NORTH	25.août.08	05.sept.08	15.sept.08	07.nov.08	08.déc.08	01.avr.15



11.2 Mécanisme de compensation : changement d'affectation

MECANISME DE COMPENSATION - 1



secteur 1

ZH en zone de vignes ou ZV

11'940 m²

suppression ZH

secteur 1

5'580 m²

parcelle 6443 *

550 m²

parcelle 4390 **

1'670 m²

parcelle 4391 **

240 m²

parcelle 6445 **

430 m²

parcelle 4394 **

1'760 m²

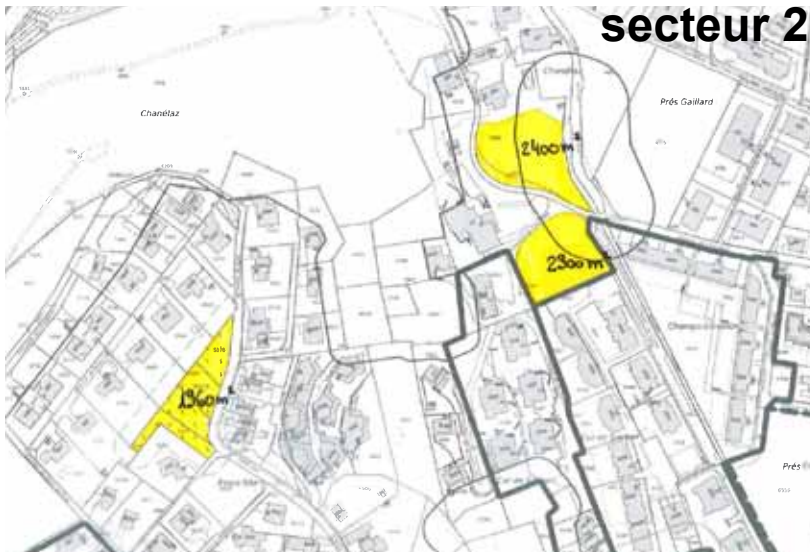
parcelle 6459 *

930 m²

* report de droits à bâtir de l'aval sur l'amont

** remaniement parcellaire

projet prévu sur les parcelles n° 3509, 3510, 208 et 1164



secteur 2

secteur 2

6'360 m²

Beau-Site : parcelles 5276, 5277, 5278, 5279

1'960 m²

parcelle 7580

2'250 m²

parcelle 5168

2'150 m²



MECANISME DE COMPENSATION - 2



Création ZAE : 40'550 m²

- ZUD en ZAE
Le Lac (4143) v1a. 5'210 m²
Le Lac (6729) v1b. 17'490 m²
- ZA en ZAE *Les Murgiers (7442)* v2. 15'500 m²
- ZUP en ZAE *Sachet (4812)* 2'350 m²

Suppression ZAE : 8'600 m²

- ZAE en ZM *Les Murgiers (7445)* 8'600 m²



MECANISME DE COMPENSATION - 3



ZAL en ZUP (création ZUP)

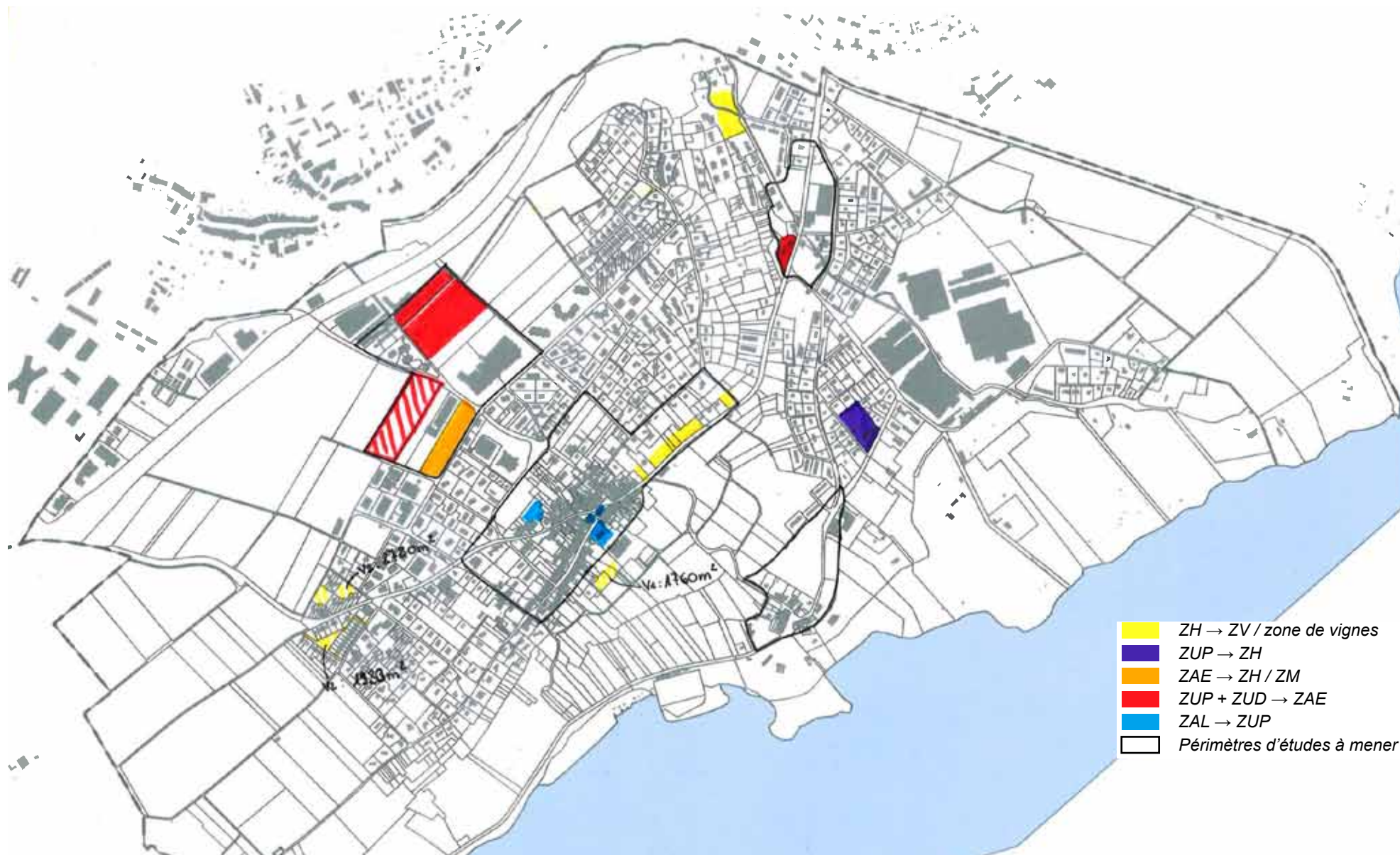
- | | | |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| • école | <i>parcelle 6674, partielle</i> | 3'310 m² |
| • lieu de culte | <i>parcelle 346</i> | 220 m ² |
| • auberge communale | <i>parcelle 3868</i> | 240 m ² |
| • administration communale | <i>parcelle 3561, partielle</i> | 1'000 m ² |

ZUP en ZH (suppression ZUP)

- | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| • Les Tailles, app. avec encadrement | <i>parcelles 5032, 5033</i> | 5'360 m² |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|



MECANISME DE COMPENSATION - BILAN ET VARIANTES





Mécanisme de compensation : changements d'affectation

N° de parcelle	superficie de la parcelle	Superficie réelle concernée par la modification d'affectation	Affectation actuelle	affectation projetée
6443	2396	550	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
4390	3086	1670	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
4391	410	240	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
6445	767	430	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
4394	2136	1760	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
6459	2340	930	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
5276	491	491	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
5277	492	492	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
5278	492	492	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
5279	492	492	Zone d'habitation de faible densité	Zone verdure ou zone de vignes
7580	2250	2250	Zone d'habitation de haute densité	Zone verdure ou zone de vignes
5168	2150	2150	Zone d'habitation de haute densité	Zone verdure ou zone de vignes
4143	5210	5210	ZUD	Zone d'activités économiques
6729	17490	17490	ZUD	Zone d'activités économiques
7442	15500	15500	Zone agricole	Zone d'activités économiques
4812	2350	2350	Zone d'utilité publique	Zone d'activités économiques
7445	8600	8600	Zone d'activités économiques	Zone mixte
6674	1850	1850	Zone d'ancienne localité	Zone d'utilité publique
346	220	220	Zone d'ancienne localité	Zone d'utilité publique
3868	240	240	Zone d'ancienne localité	Zone d'utilité publique
3561	1000	1000	Zone d'ancienne localité	Zone d'utilité publique
5032	2681	2681	Zone d'utilité publique	Zone mixte
5033	2682	2682	Zone d'utilité publique	Zone mixte



BILAN			DELTA	
<i>Affectation</i>	<i>Superficie actuelle m²</i>	<i>superficie projetée m²</i>	<i>m²</i>	
Zhab	11 940	13 960	2 020	> surfaces projetées en Zhab, statu quo non respecté
		10 650	-1 290	< surfaces projetées en Zhab, statu quo respecté, solde, retrait surfaces projetées en ZUP (cf. SAT)
ZAE	8 600	40 550	31 950	variantes 1 et 2 comptabilisées
ZUP	7 710	3 310	-4 400	légalisation Les Tailles (AE), développement secteur Sachet, ZAL -> ZUP
ZUD	22 700	0	-22 700	changement d'affectation de la ZUD en ZAE (variante 1)
ZV ou vignes	0	11 940	11 940	changement d'affectation de la ZHBD en ZV ou zone de vignes

NOTES :

- Le changement d'affectation de la zone d'ancienne localité (ZAL) en zone mixte (ZM) ne compte pas dans le bilan de la zone à bâtir
- Le changement d'affectation de la zone d'ancienne localité (ZAL) en zone d'utilité publique (ZUP) compte en faveur du bilan de la zone à bâtir, soit en soustraction de la ZHAB projetée
- Identification de 3 secteurs potentiellement déclassables (ZHAB vers ZV) pour davantage de marge de manoeuvre : v1, v2, v3 en hachures jaunes sur le plan en page 41 (potentiel de déclassement identifié de 6'470 m²)
- Les zones d'activités économiques ne doivent pas répondre à un bilan équivalent



11.3 Potentiel d'accueil

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT - CONSTATS

- pas de nouvelle zone à bâtir pour Cortailod (ZC/ZH/ZM)
- chaque classement ou relocalisation de zone à vocation d'habitat implique le déclassement d'une surface équivalente
- potentiel de développement : accueil de nouveaux HE

HE actuels		2020	4'696 habitants
		2018	2'018 emplois
			TOT. 6'714 HE

Potentiel d'accueil théorique	ZC-ZH-ZM	80 HE/ha	8.85 ha	+ 700 HE env. (15%)
	ZAE	75 E/ha	5.90 ha	+ 450 E env. (+22%)
				TOT. env. 1'150 HE

Potentiel d'accueil effectif	ZC-ZH-ZM	+ 7-10%	+ 350 à 500HE
	ZAE	+ 10-15%	+ 200 à 300 E
			TOT. + 550 à 800 HE



POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT - PREMIER BILAN À AFFINER

HABITANTS

- développement des secteurs à enjeux majeurs + 230 - 260 HE
 - *Les Chavannes* 50 HE
 - *Derrière-chez-Pochon* 100 HE
 - *Sur les Jordils / Sur la Fin / En Joran* 75 HE
 - *Bas de Sachet* 35 HE
 - développement de la ZM Les Murgiers + 75 - 135 HE
 - développement des parcelles individuelles + 45 - 100 HE
- TOT. + 350 à 500 H**

EMPLOIS

- développement des secteurs à enjeux majeurs + env. 145 à 225 E
 - *Le Lac (v1)* 220 E
 - *Les Murgiers (v2)* 140 E
 - *Sachet* 5 E (projet de modification en cours)
 - développement de la ZM des secteurs à enjeux majeurs + env. 50 E
- TOT. + 200 à 275 E**

TOT. + 550 à 775 HE



Potentiel d'accueil HE fonction des moyennes cantonales et du règlement actuel

Dénomination	N° parcelle	Superficie parcelle	Superficie réelle concernée par la modification d'affectation	Affectation actuelle	Affectation projetée	potentiel habitants selon moyenne cantonale (HE/ha)		potentiel emplois ZAE selon moyenne cantonale (E/ha)		Coefficient d'occupation du sol (COS) et indice		Potentiel selon le règlement actuel (scénario "max")		Potentiel selon le règlement actuel (scénario "min")		Accueil emplois	
						habitants	80	emplois	75	indice :	Surface constructible du terrain	IUS nbr étages max selon affectation:	Nbr habitants selon estimation moyenne de 50 m2/hab	IUS nbr étages min: ZFD:2; ZM:3	Nbr habitants selon estimation moyenne de 50 m2/hab	estimation: 150 m2 / emploi	estimation: 200 m2 / emploi
Jordils/Fin/En Joran	4443	1459	1459	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	12	0	25	364,75	25	364,75	1021,3	20	730	15	0	0
Jordils/Fin/En Joran	4444	3789	3789	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	30	0	25	947,25	25	947,25	2652,3	53	1895	38	0	0
Jordils/Fin/En Joran	4506	3078	3078	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	25	0	25	769,5	25	769,5	2154,6	43	1539	31	0	0
Jordils/Fin/En Joran	6530	4499	4499	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	36	0	25	1124,75	25	1124,75	3149,3	63	2250	45	0	0
Les Chavannes	1211	399	399	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	3	0	25	99,75	25	99,75	279,3	6	200	4	0	0
Les Chavannes	6459	2340	1410	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	11	0	25	352,5	25	352,5	987	20	705	14	0	0
Les Chavannes	6443	2396	1288	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	10	0	25	322	25	322	901,6	18	644	13	0	0
Les Chavannes	724	339	339	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	3	0	25	84,75	25	84,75	237,3	5	170	3	0	0
Les Chavannes	4394	2136	376	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	3	0	25	94	25	94	263,2	5	188	4	0	0
Les Chavannes	3471	407	407	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	3	0	25	101,75	25	101,75	284,9	6	204	4	0	0
Les Chavannes	4391	410	170	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	1	0	25	42,5	25	42,5	119	2	85	2	0	0
Les Chavannes	6445	767	337	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	3	0	25	84,25	25	84,25	235,9	5	169	3	0	0
Les Chavannes	4390	3086	1416	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	11	0	25	354	25	354	991,2	20	708	14	0	0
Les Chavannes	6442	1048	1048	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	8	0	25	262	25	262	733,6	15	524	10	0	0
Les Chavannes	486	343	343	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	3	0	25	85,75	25	85,75	240,1	5	172	3	0	0
Derrière-chez-Pochon	5194	2726	2726	Zone d'habitation de faible densité	Zone mixte	22	0	35	954,1	35	954,1	3625,58	73	2862	57	0	0
Derrière-chez-Pochon	5224	700	700	Zone d'habitation de faible densité	Zone mixte	6	0	35	245	35	245	931	19	735	15	0	0
Derrière-chez-Pochon	5501	249	249	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	2	0	25	62,25	25	62,25	174,3	3	125	2	0	0
Derrière-chez-Pochon	5502	109	109	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	1	0	25	27,25	25	27,25	76,3	2	55	1	0	0
Derrière-chez-Pochon	5516	2638	2638	Zone d'habitation de faible densité	Zone mixte	21	0	35	923,3	35	923,3	3508,54	70	2770	55	0	0
Derrière-chez-Pochon	5517	696	696	Zone d'habitation de faible densité	Zone mixte	6	0	35	243,6	35	243,6	925,68	19	731	15	0	0
Derrière-chez-Pochon	5518	836	836	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	7	0	25	209	25	209	585,2	12	418	8	0	0
Derrière-chez-Pochon	5521	1503	1503	Zone d'habitation de faible densité	Zone mixte	12	0	35	526,05	35	526,05	1998,99	40	1578	32	0	0
Derrière-chez-Pochon	6327	134	134	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	1	0	25	33,5	25	33,5	93,8	2	67	1	0	0
Derrière-chez-Pochon	6475	509	509	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	4	0	25	127,25	25	127,25	356,3	7	255	5	0	0
Derrière-chez-Pochon	6476	776	776	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	6	0	25	194	25	194	543,2	11	388	8	0	0
Derrière-chez-Pochon	6500	347	117	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	1	0	25	29,25	25	29,25	81,9	2	59	1	0	0
Derrière-chez-Pochon	6499	983	410	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	3	0	25	102,5	25	102,5	287	6	205	4	0	0
Derrière-chez-Pochon	3777	1222	521	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	4	0	25	130,25	25	130,25	364,7	7	261	5	0	0
ZM Prés Gaillard	6556	4607	4607	Zone mixte	Zone mixte	37	0	35	1612,45	35	1612,45	6127,31	123	4837	97	0	0
ZM Les Tailles	5032	2681	2681	Zone d'utilité publique	Zone mixte	21	0	35	938,35	35	938,35	3565,73	71	2815	56	0	0
Les Murgiers	7445	8682	8682	Zone d'activités économiques	Zone mixte	69	0	35	3038,7	35	3038,7	11547,06	231	9116	182	0	0
Les Tilles (Z1)	7486	3010	3010	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	23	60	1806	60	1806	3612	0	0	0	24	18
Les Tilles (Z2)	6996	863	863	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	6	60	517,8	60	517,8	1035,6	0	0	0	7	5
Les Tilles (ZHORT)	7352	5164	5164	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	39	60	3098,4	60	3098,4	6196,8	0	0	0	41	31
Les Tilles (ZHORT)	7351	6262	4816	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	36	60	2889,6	60	2889,6	5779,2	0	0	0	39	29
Les Tilles (ZHORT)	7101	1623	1623	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	12	60	973,8	60	973,8	1947,6	0	0	0	13	10
Les Murgiers	7443	5668	2240	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	17	60	1344	60	1344	2688	0	0	0	18	13
Les Murgiers	7444	6993	2660	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	20	60	1596	60	1596	3192	0	0	0	21	16
Le Lac (ZAE libre à ce jour)	6729	23158	5654	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	42	60	3392,4	60	3392,4	6784,8	0	0	0	45	34
Le Lac (actuelle ZUD)	6729	23158	17482	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	131	60	10489,2	60	10489,2	20978,4	0	0	0	140	105
Le Lac (actuelle ZUD)	4143	5236	5236	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	39	60	3141,6	60	3141,6	6283,2	0	0	0	42	31
Près de Lune (Nexans)	5284	38743	13642	Zone d'activités économiques	Zone d'activités économiques	0	102	60	8185,2	60	8185,2	16370,4	0	0	0	109	82
Sachet	4812	2350	2350	Zone d'utilité publique	Zone d'activités économiques	0	5	60	1410	60	1410	2820	0	0	0	19	14
Parcelles individuelles	5244	771	771	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	6	0	25	192,75	25	192,75	539,7	11	386	8	0	0
Parcelles individuelles	6539	658	658	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	5	0	25	164,5	25	164,5	460,6	9	329	7	0	0
Parcelles individuelles	5447	700	700	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	6	0	25	175	25	175	490	10	350	7	0	0
Parcelles individuelles	6992	700	700	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	6	0	25	175	25	175	490	10	350	7	0	0
Parcelles individuelles	6650	1206	1206	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	10	0	25	301,5	25	301,5	844,2	17	603	12	0	0
Parcelles individuelles	6901	1096	1096	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	9	0	25	274	25	274	767,2	15	548	11	0	0
Parcelles individuelles	6974	1779	1779	Zone d'habitation de faible densité	Zone d'habitation de faible densité	14	0	25	444,75	25	444,75	1245,3	25	890	18	0	0

Code couleur
 légende
 changement d'affectation majeur
 affectation en ZAE peu probable
 développement à questionner
 chiffre adapté au vu de la réalité du terrain

TOTAL	441	473	1078	818	518	388
	habitants	emplois	HE	habitants	emplois	emplois

Variante ZAE Les Murgiers
 Les Murgiers (ZAE, v2) 7442 15496 15496 Zone agricole Zone d'activités économiques emplois 116 60 9297,6 18595,2 emplois emplois 124 93