



COMMUNE DE CORNAUX

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la modification partielle du plan d'aménagement, secteur Les Nagrets

Monsieur le Président
Mesdames, Messieurs,

1. INTRODUCTION

Nous soumettons à votre Autorité la modification partielle du plan d'aménagement, pour le secteur « Les Nagrets ». Le dossier qui vous est soumis consiste à modifier l'affectation de la zone, qui est actuellement une zone d'habitat groupé (ZHG), en une zone mixte (ZM).

Le dossier intègre l'inscription d'une servitude au Registre foncier, au profit de la commune de Cornaux. Cette inscription aura lieu avant la sanction par le Conseil d'Etat. Elle définira les principes d'aménagement du secteur concerné.

Il y a lieu de préciser que la présente procédure n'intègre pas le ou les permis de construire qui feront l'objet d'une autre requête.

2. HISTORIQUE

Se basant sur le dossier qui vous est soumis, nous mentionnerons qu'en 2014, la Commune de Cornaux a été approchée par un promoteur qui lui a fait part de son souhait de développer un projet immobilier sur la parcelle 2111 du cadastre de Cornaux, au lieu-dit « Les Nagrets ». Suite à cette rencontre, une présentation d'étude d'aménagement s'est tenue au Service de l'aménagement du territoire à Neuchâtel. Celui-ci s'est positionné en juillet 2015 et a demandé que le secteur concerné soit reconnu comme zone d'urbanisation dans la réalisation du plan directeur régional (PDR) au sens de la LAT. C'est ce qui a été reconnu lors des travaux menés entre 2015 et 2016, dans le cadre de la planification régionale.

En mai 2017, le dossier de la demande de modification est déposé au SAT. A fin août 2017, ce service émet un préavis favorable dans lequel il est mentionné que ce secteur : « va dans le sens des nouvelles dispositions en matière d'aménagement du territoire (LAT, OAT), entrées en vigueur en 2014 ainsi que de ses *fiches U_11 ayant pour titre « Poursuivre une politique d'urbanisation durable »* et *U_12 « Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement »* du PDC (plan directeur cantonal) approuvé par le Conseil fédéral en 2013, cela permettra ainsi un usage rationnel du sol ... ».

Dans la continuité de la procédure légale, une présentation publique a eu lieu à fin octobre 2017.

3. ANALYSE DU CONSEIL COMMUNAL

La commune a vu se construire ces dernières années plusieurs habitations de diverses catégories dont plusieurs immeubles : Vignoble 56 (appartements en PPE), Vignoble 58 (appartements en location), Provins 3 (appartements en PPE), Provins 9 (appartements en PPE), Provins 11 (appartements mixte PPE et locations), Jardils 8 (appartements en PPE), Jardils 10 (appartements en PPE).

Début 2016, lors des travaux du plan directeur régional (PDR) et afin d'avoir une vision de son territoire sur les futurs projets, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbaplan pour mener une étude sur les enjeux et orientations urbaines du territoire communal selon les nouvelles dispositions en matière d'aménagement.

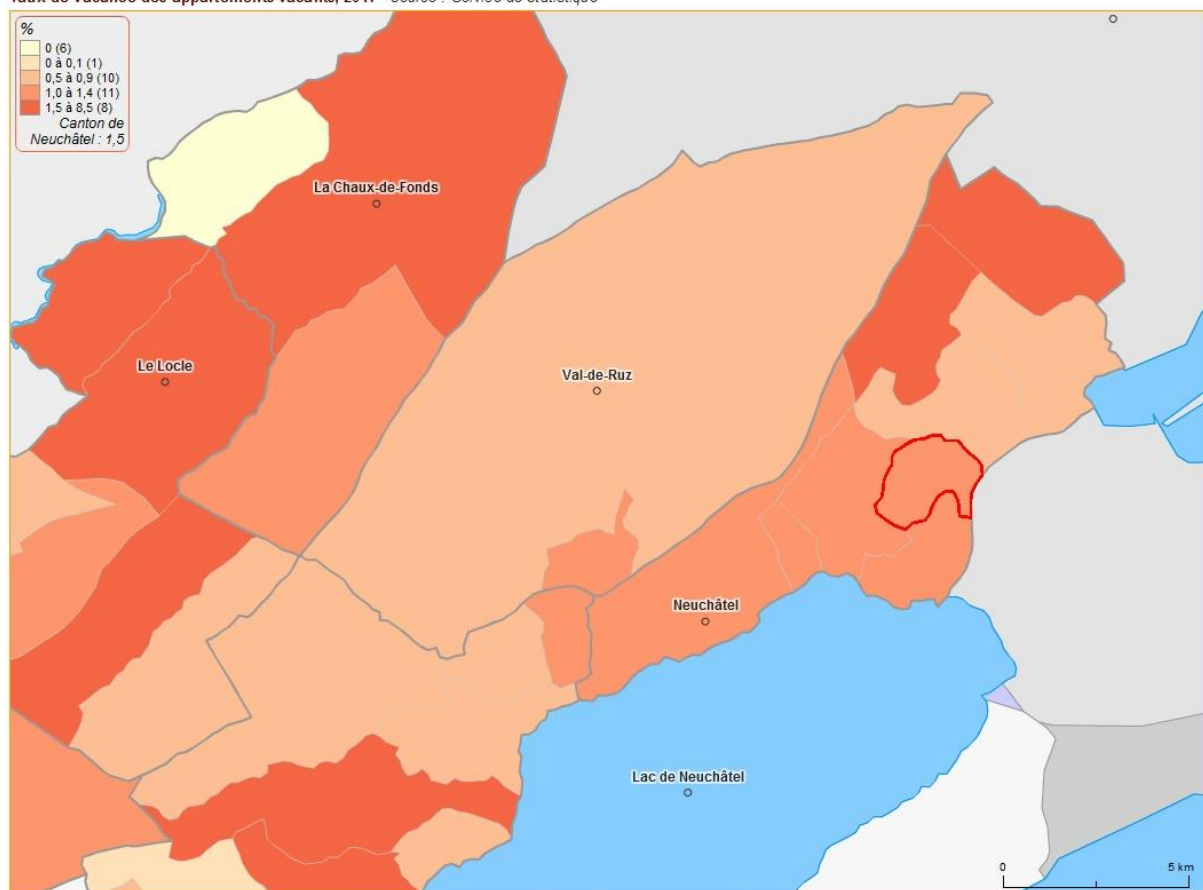
Cette étude valide les projets en cours ou futurs qui restent cohérents par leur densité et leur emplacement : « Le Mirador » à la rue du Vignoble (appartements de haut standing en PPE), également à la rue du Vignoble, le projet de Prévoyance.ne (appartements en location), au chemin des Longins (appartements PPE de haut standing), le quartier Clos Saint-Pierre (appartements en PPE), le projet Le Clos Soleil (appartements pour personnes âgées, en cours d'étude) et « Les Nagrets ».

Ces divers projets urbanistiques au sein de la Commune de Cornaux permettront de répondre à la demande de logements en présentant une offre d'habitat pour toutes les catégories de revenus. Cette offre sera d'autant plus importante lors du développement du Pôle économique Marais aux Chevaux.

Afin de connaître le taux de vacances des logements de la région, un échange a eu lieu avec l'Office du logement du canton afin de savoir si ce quartier répondait à un besoin (*il y a pénurie au-dessous du taux de 1.5%*) : le district de Neuchâtel présente en 2017 un taux de 1,17% et Cornaux à 1.05%.

Les graphiques ci-dessous, tirés de la statistique cantonale, représentent la situation de la Commune de Cornaux par rapport à L'Entre-deux-Lacs :

Taux de vacance des appartements vacants, 2017 - source : Service de statistique



© Etat de Neuchâtel : Service cantonal de statistique & Système d'information du territoire neuchâtelois - communes 2016

Canton de Neuchâtel								
Logements vacants et taux de logements vacants par commune au 1er juin, depuis 2014								
Année	Nombre de logements vacants				En % du parc de logement			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Neuchâtel	157	208	155	226	0.84 %	1.10 %	0.82 %	1.17 %
Hauterive	8	17	11	18	0.59 %	1.24 %	0.79 %	1.29 %
Saint-Blaise	19	19	11	23	1.20 %	1.20 %	0.69 %	1.43 %
La Tène	7	10	6	26	0.32 %	0.46 %	0.27 %	1.15 %
Cornaux	6	1	5	8	0.81 %	0.13 %	0.66 %	1.05 %
Cressier	2	5	3	6	0.23 %	0.58 %	0.35 %	0.69 %
Enges	2	0	3	3	1.47 %	0.00 %	2.17 %	2.16 %
Landeron	9	11	7	19	0.42 %	0.52 %	0.32 %	0.85 %
Lignièrès	11	10	9	11	2.37 %	2.14 %	1.91 %	2.33 %
Neuchâtel	221	281	210	340	0.78 %	0.99 %	0.73 %	1.17 %

4. CONCLUSION

A la lecture de toutes ces informations, le Conseil communal valide sa stratégie de développement au niveau de l'habitat, nos infrastructures (administration, école,..) et nos équipements ont la capacité d'accueillir ces nouveaux projets.

Ce projet d'habitations, prévu au lieudit « Les Nagrets », sera construit sur un modèle de coopérative d'habitation. Les futurs habitants devront acquérir des parts sociales ce qui correspond à une population avec un revenu moyen.

Le Conseil communal vous demande de prendre connaissance des documents joints au présent rapport qui vous expliqueront de manière plus détaillée les modifications qui vous sont soumises.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté que nous vous proposons ci-après.

Cornaux, le 20 novembre 2017

CONSEIL COMMUNAL