



PLAN SPECIAL

Secteur "Marais aux Chevaux"

REGLEMENT

1. Auteur du règlement

urbaplan
rue du seyon 10 - cp 3211
2001 neuchâtel

N. Jouval

Neuchâtel, le _____

2. Signature

Au nom du Conseil communal

Le/La Président/e

Le/La Secrétaire

Cornaux, le _____

3. Préavis

Le /La Conseiller/ère d'Etat, chef/fe du Département du développement territorial et de l'environnement

Neuchâtel, le _____

4. Adoption

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil général

Le/La Président/e

Le/La Secrétaire

Cornaux, le _____

5. Mise à l'enquête publique

du _____ au _____

Au nom du Conseil communal

Le/La Président/e

Le/La Secrétaire

Cornaux, le _____

6. Approbation

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat

Le /La Président/e

Le/La Chancelier/ère

Neuchâtel, le _____

7 Sanction

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat

Le /La Président/e

Neuchâtel, le _____

Le/La Chancelier/ère

Pour traiter : Norbert Jouval / Audrey Girardet
urbaplan sa neuchâtel

11183-RPS-170529.docx-31.05.17-AGI-mpa

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	5	
2.	DISPOSITIONS GENERALES	7	
	Article 1	Objet du plan spécial	7
	Article 2	Périmètre du plan spécial	7
	Article 3	Contenu du plan spécial	7
	Article 4	Secteurs du plan spécial	8
	Article 5	Bâtiments et installations existants	8
	Article 6	Architecture et aménagements extérieurs	8
	Article 7	Concept d'implantation des enseignes et panneaux publicitaires	8
	Article 8	Concept signalétique des bâtiments ouverts au public	9
	Article 9	Aire d'inconstructibilité du canal Malbor	9
	Article 10	Cote minimale du terrain aménagé	9
	Article 11	Préavis des CFF	9
3.	ACCES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT	10	
	Article 12	Aménagements des accès au plan spécial	10
	Article 13	Etude trafic et plan de mobilité	12
	Article 14	Aire d'accès principal	13
	Article 15	Besoins en stationnement	13
	Article 16	Qualité de la desserte en transport public	13
	Article 17	Accès d'urgence	14
4.	ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES	15	
	Article 18	Destination	15
	Article 19	Degré de sensibilité au bruit	15
	Article 20	Droits à bâtir	15
	Article 21	Degré d'utilisation du sol	15
	Article 22	Dimensions des constructions	16
	Article 23	Ordre des constructions	16
	Article 24	Distance à la limite	16
	Article 25	Principes d'accès secondaires	16
	Article 26	Stationnement	16
	Article 27	Bandes paysagères	16
5.	ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES	18	
	Article 28	Destination	18
	Article 29	Degré de sensibilité au bruit	18
	Article 30	Droits à bâtir	18
	Article 31	Dimensions des constructions	19
	Article 32	Ordre des constructions	19
	Article 33	Distance à la limite	19
	Article 34	Périmètre d'évolution des constructions	20
	Article 35	Implantation des quais de livraisons/chargements	20
	Article 36	Espace piétonnier	20
	Article 37	Aire de verdure	21
	Article 38	Localisation du stationnement	21

6.	ZONE DE PROTECTION DES EAUX	23
	Article 39 Destination	23
	Article 40 Chemin piétonnier	23
	Article 41 Autres règles	23
7.	EQUIPEMENT ET ENVIRONNEMENT	24
	Article 42 Equipement	24
	Article 43 Adduction d'eau	24
	Article 44 Evacuation des eaux	24
	Article 45 Gestion des déchets	25
	Article 46 Energie	25
	Article 47 Protection contre le bruit	25
	Article 48 Vibrations et bruit solidien	26
	Article 49 Rayonnement non ionisant	26
	Article 50 Arborisation	26
	Article 51 Archéologie	26
	Article 52 Dangers naturels	26
	Article 53 Accidents majeurs liés à l'autoroute	27
	Article 54 Accidents majeurs liés à la voie ferrée	27
8.	AUTRES DISPOSITIONS	28
	Article 55 Conventions et mention	28
	Article 56 Autres règles	28
	Article 57 Dispositions finales	29

1. PREAMBULE

Le Conseil Général de la commune de Cornaux,

> vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

> vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire du 25 janvier 2005,

> vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 et son ordonnance d'exécution (OAT) du 28 juin 2000,

> vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991 et son règlement d'exécution (RELCAT) du 16 octobre 1996,

> vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr.) du 25 mars 1996 et son règlement d'exécution (RELConstr) du 16 octobre 1996,

> vu le plan et le règlement d'aménagement communal du 20 décembre 1999,

> vu la convention du 4 avril 2014 relative aux infrastructures routières nécessaires au développement du secteur de Marais aux Chevaux et son addenda du

Sur proposition du Conseil Communal,

Arrête :

2. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Objet du plan spécial

- Buts** ¹ Le présent plan spécial a pour objectif de permettre la réalisation d'un secteur industriel, artisanal et commercial au lieu-dit "Maraux aux Chevaux", situé sur la commune de Cornaux. Il fixe les conditions de développement du secteur ainsi que l'accès aux biens-fonds adjacents localisés sur la commune de Cressier.
- Accès et infrastructures** ² Il réglemente le système des accès ainsi que les infrastructures routières et techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

Article 2 Périmètre du plan spécial

- Périmètre** ¹ Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le présent règlement figure sur le plan d'implantation.
- Biens-fonds et domaines publics** ² Il englobe les biens-fonds suivants :
- > bf 2843, 2844, 2845, 3721, 3707, 3636, 2849, 3761, 3716 et 3756 (partiel) ;
 - > les domaines publics communaux DP 92 et 99 (partiel).

Article 3 Contenu du plan spécial

- Documents prescriptifs** ¹ Le plan spécial comprend les documents à valeur prescriptive suivants :
- > un plan d'implantation à l'échelle 1: 1'000 ;
 - > un plan d'équipement à l'échelle 1: 1'000 ;
 - > des coupes à l'échelle 1: 1'000 ;
 - > le présent règlement.
- Documents indicatifs** ² Le plan spécial comprend aussi les documents à valeur indicative suivants :
- > un rapport sur l'aménagement au sens de l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) ;
 - > un rapport d'impact sur l'environnement au sens de l'art. 10a et suivants de la Loi sur la protection de l'environnement (LPE).

Ces deux documents constituent un rapport unique qui est complété par un cahier d'annexes.

Zones et aire d'affectation	<p>Article 4 Secteurs du plan spécial</p> <p>Le plan spécial est subdivisé en trois zones et une aire:</p> <ul style="list-style-type: none"> > la zone d'activités industrielles et artisanales ; > la zone d'activités commerciales ; > la zone de protection des eaux ; > l'aire d'accès principal.
Constructions existantes	<p>Article 5 Bâtiments et installations existants</p> <p>Conformément à l'article 12a LCAT, les bâtiments existants non conformes aux dispositions du plan spécial bénéficient de la situation acquise.</p>
Matériaux / teintes	<p>Article 6 Architecture et aménagements extérieurs</p> <p>¹ Le choix des teintes et des matériaux utilisés pour l'enveloppe extérieure des bâtiments doit être soumis à l'approbation du Conseil communal.</p>
Aménagements extérieurs de la zone d'activités industrielles et artisanales	<p>² Dans la zone d'activités industrielles et artisanales, un plan des aménagements extérieurs au 1/200 doit être fourni avec le dépôt de chaque demande de permis de construire. Il traite de l'aménagement de la zone, de l'aire d'accès principal, des bandes paysagères et de l'aire d'inconstructibilité du canal Malbor, compris ou longeant le bien-fonds concerné ainsi qu'un concept d'éclairage général. Les aménagements liés à la mobilité douce doivent y être intégrés.</p>
Aménagements extérieurs de la zone d'activités commerciales	<p>³ Dans la zone d'activités commerciales, un plan des aménagements extérieurs au 1/200 doit être fourni avec le dépôt du premier permis de construire. Il doit proposer un projet coordonné portant sur l'ensemble de la zone (aire de verdure, espace piétonnier, périmètre d'évolution des constructions) ainsi que sur l'aire d'accès principal et l'aire d'inconstructibilité du canal Malbor longeant la zone. Les aménagements liés à la mobilité douce doivent y être intégrés. Il est complété par un concept d'éclairage général.</p>
Enseignes	<p>Article 7 Concept d'implantation des enseignes et panneaux publicitaires</p> <p>L'implantation des enseignes et panneaux publicitaires doit faire l'objet d'un concept général et être soumis à l'approbation du Conseil communal. Un concept général doit être fourni avec le premier permis de construire de la zone d'activités commerciales et avec chaque permis de cons-</p>

truire de la zone d'activités industrielles et commerciales. Ils doivent être coordonnés avec les plans des aménagements extérieurs prévus à l'Article 6.

Article 8 Concept signalétique des bâtiments ouverts au public

Signalétique

Un concept signalétique des accès motorisés et de mobilité douce (piétons et vélos) de toute la zone d'activités commerciales doit être présenté avec la première demande de permis de construire.

Article 9 Aire d'inconstructibilité du canal Malbor

Inconstructibilité

¹ Pour des questions de protection du canal Malbor (stabilité), une distance d'inconstructibilité de 5 m à l'axe du canal existant est fixée conformément au principe indiqué en plan. Un aménagement paysager doit y être prévu. Il est traité dans les plans des aménagements extérieurs conformément à l'Article 6.

Report de droits à bâtir

² Les droits à bâtir du terrain compris dans cette aire d'inconstructibilité sont utilisables sur le solde du bien-fonds concerné.

Renforcement

³ La construction sur ce canal, d'une route (aire d'accès principal) accueillant notamment des poids-lourds ainsi que d'une butte végétale (Article 54.2), impose son renforcement préalable.

Article 10 Cote minimale du terrain aménagé

Terrain aménagé

¹ La cote minimale du terrain aménagé est de 432 m compte tenu des risques d'inondation et des accidents majeurs (déversement de gaz liquide).

Constructions souterraines

² Les constructions souterraines prévues en-deçà de cette cote doivent former une enceinte étanche.

Article 11 Préavis des CFF

Consultation CFF

Tous les projets de construction et aménagements sont soumis aux CFF pour examen et approbation conformément à l'article 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF).

3. ACCES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

Article 12 Aménagements des accès au plan spécial

Principe	¹ Le développement du plan spécial est soumis à la réalisation d'infrastructures routières en quatre phases conformément aux principes illustrés en encart sur le plan d'implantation.
Infrastructures phase 1	² La phase 1 correspond à l'aménagement d'un giratoire à une voie à l'entrée du plan spécial, avec une présélection en entrée d'autoroute direction Neuchâtel, ainsi qu'à l'interdiction du tourner-à-gauche à la sortie de l'autoroute depuis Bienne. Cette phase doit être réalisée dès la mise en exploitation du premier commerce.
Infrastructures phase 2	³ La phase 2 reprend les mêmes aménagements qu'en phase 1, complété par un bypass desservant directement le chemin des Nageux ainsi que par la régulation partielle de la jonction ouest avec des feux lumineux (entrée à l'autoroute direction Neuchâtel et tout-droit en direction de Cornaux). Cette phase doit être réalisée dès que la génération de trafic maximale admissible fixée à l'Article 12.2 est dépassée.
Infrastructures phase 3	⁴ La phase 3 correspond à la réalisation de 2 giratoires à deux voies, à la à l'entrée du plan spécial (chemin des Nageux) ainsi qu'à la jonction autoroutière ouest. Cette phase doit être réalisée dès que la génération de trafic maximale admissible fixée à l'Article 12.3 est dépassée.
Infrastructures phase 4	⁵ La phase 4 correspond à la création d'une trémie sous le giratoire de la jonction autoroutière ouest ainsi qu'à l'aménagement de 2 giratoires à 1 voie au carrefour Grand-Pont / Ronde-Fin et à la jonction autoroutière est. Cette phase doit être réalisée dès que la génération de trafic maximale admissible fixée à l'Article 12.4 est dépassée.
Responsabilité et financement	⁶ La responsabilité et le financement de ces infrastructures sont réglés par convention conformément à l'Article 55.

Article 12.1 Phase 1

Génération de trafic maximale	¹ Sur la base de la réalisation des aménagements de la phase 1, le trafic supplémentaire maximum autorisé, à l'entrée du plan spécial, est limité à 3'500 véh./j., (3'800 véh./j. en comptant les 300 véh./j. existants).
Réalisation de la phase 2	² Au premier permis de construire qui implique un dépassement de la génération de trafic maximale fixée à l'alinéa 1, ou de la dixième saturation annuelle du réseau, les infrastructures de la phase 2 doivent être réalisées.

³ Dès le démarrage de la phase 1, la demande d'autorisation de réaliser les giratoires aux jonctions autoroutières ainsi que la coordination pour la modification des alignements autoroutiers doivent être effectués auprès de l'OFROU. Ces démarches sont pilotées par les propriétaires de la zone d'activités commerciales.

Article 12.2 Phase 2

Génération de trafic maximale

¹ Sur la base de la réalisation des aménagements de la phase 2, le trafic supplémentaire maximum autorisé est limité à 5'000 véh./j. à l'entrée du plan spécial (5'300 véh./j., en comptant les 300 véh./j. existants).

Répartition

² La répartition du trafic de la phase 2 par zone est la suivante :

- > zone d'activités commerciales : 3'600 véh./j.
- > zone d'activités industrielles et artisanales : 1'400 véh./j. (1'700 véh./j. en comptant les 300 véh./j. existants).

Convention

³ Dans le cas où la ZAC démontre une génération de trafic dépassant les 3'600 véh./j. et sous réserve que la ZAIA ne connaisse pas encore de projet d'implantation, la répartition définie à l'alinéa 2 peut être adaptée à la condition que le requérant s'engage auprès de la Commune et du Canton à réaliser directement la phase 4 dans un délai à fixer par convention. Dans tous les cas, le trafic supplémentaire maximum autorisé à l'alinéa 1 ne peut être dépassé.

Réalisation de la phase 3

³ Au premier permis de construire qui implique un dépassement de la génération de trafic maximale fixée à l'alinéa 1, ou de la dixième saturation annuelle du réseau, les infrastructures de la phase 3 doivent être réalisées.

Article 12.3 Phase 3

Génération de trafic maximale

¹ Sur la base de la réalisation des aménagements de la phase 3, le trafic maximum autorisé, à l'entrée du plan spécial, est limité à 7'300 véh./j., (7'600 véh./j. en comptant les 300 véh./j. existants).

Répartition

² La répartition du trafic de la phase 3 par zone est la suivante :

- > zone d'activités industrielles et artisanales : 2'700 véh./j. (3'000 véh./j. en comptant les 300 véh./j. existants),
- > biens-fonds 5628 et 5574 (Commune de Cressier) : 1'000 véh./j.
- > zone d'activités commerciales : 3'600 véh./j.

Convention

³ Dans le cas où la ZAC démontre une génération de trafic dépassant les 3'600 véh./j. et sous réserve que la ZAIA ne connaisse pas encore de projet d'implantation, la répartition définie à l'alinéa 2 peut être adaptée à la condition que le requérant s'engage auprès de la Commune et du

Canton à réaliser directement la phase 4 dans un délai à fixer par convention. Dans tous les cas, le trafic supplémentaire maximum autorisé à l'alinéa 1 ne peut être dépassé.

Réalisation de la phase 4

² Au premier permis de construire qui implique un dépassement de la génération de trafic maximale fixée à l'alinéa 1, ou de la dixième saturation annuelle du réseau, l'infrastructure de la phase 4 doit être réalisée.

Article 12.4 Phase 4

Infrastructure

¹ Sur la base de la réalisation des aménagements de la phase 4, le trafic maximum autorisé, à l'entrée du plan spécial, est limité à 13'500 véh./j. (13'800 véh./j. en comptant les 300 véh./j. existants).

Capacité par zone

² La répartition finale du trafic par zone est la suivante :

- > zone d'activités industrielles et artisanales : 3'000 véh./j. (y compris 300 véh./j. existants)
- > zone d'activités commerciales : 9'800 véh./j.
- > biens-fonds 5628 et 5574 (Commune de Cressier) : 1'000 véh./j.

Convention

³ S'il est démontré que la génération de trafic de la ZAC est inférieure à 9'800 véh./j., le solde peut être utilisé par la ZAIA ou la ZI de Cressier, sous réserve de la signature d'une convention entre la Commune, le Canton et les propriétaires concernés.

Article 13 Etude trafic et plan de mobilité

Etude de trafic

¹ Chaque permis de construire ayant un impact sur les circulations (extension, changement de catégories d'affectation, etc.) doit être accompagné d'une étude de trafic.

Plan de mobilité

² Un plan de mobilité est exigé pour toute entreprise de plus de 30 collaborateurs.

Comptages réels

³ Après 1 an d'exploitation, chaque entreprise doit faire mesurer sa génération de trafic par des comptages réels effectués par un bureau spécialisé validé par la Commune. Si les résultats excèdent la valeur limite fixée par unité de surface (cf. Article 18 al.3 et Article 28 al.3), des mesures pour respecter cette dernière doivent être prises. L'étude est transmise à la Commune ainsi qu'au Service des ponts et chaussées pour vérification. La mutualisation de ces comptages peut être faite entre plusieurs entreprises.

Dispositif OFROU ⁴ Un dispositif de contrôle permanent du trafic est mis en place par l'OFROU, sur le chemin des Nageux ainsi que hors du périmètre du PS, afin de signaler lorsque les seuils définis à l'Article 12 sont atteints.

Article 14 Aire d'accès principal

Principe ¹ L'accès motorisé à la zone d'activités industrielles et artisanales et à la zone d'activités commerciales ainsi qu'aux biens-fonds 5628 et 5574 de la commune de Cressier se fait obligatoirement depuis l'aire d'accès principal fixée en plan.

Profils-types ² Les principes de son aménagement sont fixés sur les profils-types illustrés en encart sur le plan d'implantation.

Traversées piétonnes ³ Plusieurs traversées piétonnes ponctuent cet accès. Leur implantation et leur nombre illustrés en plan sont indicatifs.

Rebroussement ⁴ Au minimum, un rebroussement doit être aménagé le long de l'aire d'accès principal à l'extrémité de la zone d'activités commerciales. Son emplacement en plan est indicatif.

Étape ⁵ En cas de développement par étape, l'accès principal peut être réalisé au fur et à mesure. Il doit au minimum comprendre le rebroussement prévu à l'alinéa 4.

Article 15 Besoins en stationnement

Véhicules motorisés ¹ L'offre en stationnement pour les voitures est dimensionnée selon les normes VSS en vigueur.

Deux roues motorisés ² L'offre en stationnement pour les deux-roues motorisés doit correspondre au minimum à 5% de l'offre en stationnement pour les voitures.

Deux-roues non motorisés ³ L'offre en stationnement pour les deux-roues non motorisés (vélos et vélos électriques) est dimensionnée selon les normes VSS en vigueur.

Article 16 Qualité de la desserte en transport public

Qualité de desserte ¹ Conformément à la fiche E13 du plan directeur cantonal, l'ensemble du périmètre du plan spécial doit respecter une qualité de desserte suffisante au sens de la norme VSS 640 290, c'est-à-dire d'une desserte minimale D et C en cas de commerce répondant aux besoins quotidiens de la population (alimentation).

Amélioration en transports publics ou en infrastructure

² L'amélioration de la qualité de la desserte se fait soit par une amélioration de la desserte en transports publics, soit par la réalisation d'une infrastructure depuis la gare de Cornaux.

Article 17 Accès d'urgence

Libre accès en tout temps

¹ Conformément à l'article 58 de la norme de la protection contre les incendies, chaque bâtiment doit garantir un libre accès en tout temps permettant une intervention rapide et efficace des services d'urgence.

Contournement des bâtiments

² Chaque bâtiment doit pouvoir être contourné par les véhicules d'urgence.

Accès d'urgence ZAIA

³ Dans la zone d'activités industrielles et commerciales, le DP 92 doit être prolongé par une servitude de passage pour les véhicules d'urgence jusqu'à la limite communale avec Cressier. Une jonction entre l'aire d'accès principal et le DP92 doit être garantie sur le bien-fonds 3707. Conformément à l'Article 55 du présent règlement, une servitude de passage pour véhicules d'urgence doit être signée entre la Commune, les propriétaires et le Service d'incendie et de secours (SIS).

Accès d'urgence ZAC

⁴ Un accès d'urgence à la zone d'activités commerciales doit être garanti depuis la bretelle de sortie d'autoroute dans l'aire de verdure puis par le sud-est du périmètre d'évolution des constructions en site propre. Il doit rejoindre l'aire d'accès principal au nord de la zone. Conformément à l'Article 55 du présent règlement, une servitude de passage pour véhicules d'urgence doit être signée entre la Commune, les propriétaires et le Service d'incendie et de secours (SIS).

4. ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Article 18 Destination

Destination	¹ La zone d'activités industrielles et artisanales est destinée à l'accueil d'activités du secteur secondaire relevant des domaines d'activités stratégiques (DAS). D'autres activités peuvent être autorisées sous réserve de l'accord du Département.
Activités de services	² Les activités de services aux entreprises présentes dans la zone et/ou aux employés sont tolérées.
Ratio de génération de trafic	³ Les affectations sont autorisées pour autant qu'elles ne dépassent pas une génération de trafic journalier moyen de 3.5 déplacements par 100 m ² de surface de terrain déterminante.
Logement de service	⁴ Toute construction de logement est interdite, à l'exception des logements de service destinés au personnel dont la présence constante est nécessaire à la bonne marche de l'entreprise.

Article 19 Degré de sensibilité au bruit

Bruit	Conformément à l'Ordonnance de protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit III est applicable (DSIII).
--------------	---

Article 20 Droits à bâtir

Droits à bâtir	Les droits à bâtir sont fixés par : > le degré d'utilisation du sol (Article 21) > la génération de trafic (Article 18 al. 3).
-----------------------	--

Article 21 Degré d'utilisation du sol

Taux d'occupation du sol et indice d'espaces verts	¹ Le degré d'utilisation des terrains est fixé comme suit : > Taux d'occupation au sol : 60% au maximum ; > Indice d'espaces verts : 15% au minimum.
Surfaces non-déterminantes	² Les surfaces intérieures de stockage, de livraison et de circulation ne sont pas déterminantes dans le calcul des droits à bâtir, pour autant qu'elles ne génèrent pas un trafic supplémentaire.

Article 22 Dimensions des constructions

Hauteur totale à la corniche	¹ La hauteur totale à la corniche est fixée à 20 m.
Niveaux intermédiaires	² Les niveaux intermédiaires illustrés sur les coupes sont indicatifs.
Longueur	³ La longueur maximale des bâtiments est fixée à 200 m.
Superstructures techniques	⁴ Des éléments de superstructures techniques, d'éclairage naturel ainsi que des enseignes peuvent dépasser la hauteur totale fixée à l'alinéa 1 de 2.00 m au maximum. Ils doivent être implantés en retrait de la façade et, dans la mesure du possible, être regroupés et réduits au strict nécessaire.

Article 23 Ordre des constructions

Ordre non contigu	L'ordre des constructions est libre, sous réserve du respect des règles de l'Article 24.
--------------------------	--

Article 24 Distance à la limite

Grande distance	¹ La grande distance à la limite est de 11.50 m.
Petite distance	² La petite distance à la limite est de 6 m.

Article 25 Principes d'accès secondaires

Principe	¹ Les accès aux futures entreprises doivent se faire par des accès secondaires aménagés depuis l'aire d'accès principal (Article 14), selon les principes fixés en plan.
Implantation et nombre	² Leur implantation et leur nombre sont indicatifs.

Article 26 Stationnement

Stationnement en ouvrage ou mutualisé	¹ Les deux tiers du besoin en stationnement doivent être obligatoirement aménagés en ouvrage et/ou mutualisés.
Stationnement en surface	² Le tiers restant peut être aménagé en surface. Il peut être mis à disposition des commerces.

Article 27 Bandes paysagères

Destination	¹ Les bandes paysagères sont destinées à la réalisation d'aménagements visant à uniformiser le front végétal de la zone d'activités industrielles et artisanales le long de l'aire d'accès principal et de la zone de protection des eaux.
--------------------	---

Principe d'aménagement

² Leur principe d'aménagement est fixé sur les profils-types de l'aire d'accès principal illustré sur le plan d'implantation. Elles doivent être traitées dans les plans des aménagements extérieurs conformément à l'Article 6.

Traversées

³ Elles peuvent être traversées par les accès motorisés et piétons.

5. ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES

Article 28 Destination

Affectation

¹ La zone d'activités commerciales est affectée principalement aux activités liées à la vente et à la distribution, ainsi qu'accessoirement aux activités tertiaires (restaurant, administration des commerces, crèche, etc.).

Surfaces répondant aux besoins quotidiens

² La somme de toutes les surfaces de vente incluses dans la zone, répondant aux besoins quotidiens de la population (alimentation) est limitée à 600 m².

Catégories d'affectation

³ Les activités autorisées sont regroupées dans les catégories d'affectations principales suivantes, selon leur classe de génération de trafic :

- > commerce répondant aux besoins quotidiens, dont le TJM admis est de 120 véh./j. pour 100 m² de surface de vente (SV), calculée conformément à l'article 69 al. 2 LCAT ;
- > commerce à génération de trafic moyenne (type brico-loisirs, garden center, commerce d'électronique grand public), dont le TJM admis est de 50 véh./j. pour 100 m² de SV ;
- > commerce à faible génération de trafic (autres commerces), dont le TJM admis est de 40 véh./j. pour 100 m² de SV ;
- > activités tertiaires accessoires, dont le TJM admis est de 10 véh./j. pour 100 m² de surface utile principale (SUP).

Logement de service

⁴ Toute construction de logement est interdite, à l'exception des logements de service destinés au personnel dont la présence constante est nécessaire à la bonne marche de l'entreprise.

Article 29 Degré de sensibilité au bruit

Bruit

Conformément à l'Ordonnance de protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit III est applicable (DSIII).

Article 30 Droits à bâtir

Principe

- ¹ Les droits à bâtir sont fixés par :
- > la dimension des constructions (altitude maximale, longueur maximale, périmètres d'évolution des constructions) ;
 - > la génération de trafic.

Surface de vente maximale

² En considérant les classes de génération de trafic définie à l'Article 28 al. 3 et en considérant une qualité de desserte C, la surface de vente

maximale autorisée est de 29'000 m². Ce maximum peut être dépassé en cas de démonstration, par des comptages de trafic réel, que la génération de trafic maximale admissible est respectée (cf. Article 12).

Surfaces non-déterminantes

³ Les surfaces intérieures de stockage, de livraison et de circulation ne sont pas déterminantes dans le calcul des droits à bâtir, pour autant qu'elles ne génèrent pas un trafic supplémentaire.

Changement d'affectation

⁴ Tout changement de catégorie d'affectation, au sens de l'Article 28 alinéa 3, doit faire la démonstration qu'il n'aboutit pas à un dépassement du plafond maximal de TJM autorisé (cf. Article 12.4 al.2). Il est soumis à autorisation de construire. Conformément à l'Article 13, une étude de trafic, une étude de mobilité pour les entreprises de plus de 30 collaborateurs, ainsi qu'un comptage réel après 1 an d'exploitation doivent y être joints,

Article 31 Dimensions des constructions

Altitude maximale à la corniche

¹ L'altitude maximale est fixée à 452 m.

Niveaux intermédiaires

² Les niveaux intermédiaires illustrés sur les coupes sont indicatifs.

Longueur

³ La longueur maximale des bâtiments est fixée par le périmètre d'évolution des constructions.

Superstructures

⁴ Des éléments de superstructures techniques, de lumière naturelle ainsi que des enseignes peuvent dépasser l'altitude maximale fixée à l'alinéa 1 de 2.00 m au maximum. Ils doivent être implantés en retrait de la façade et, dans la mesure du possible, être regroupés et réduits au strict nécessaire.

Article 32 Ordre des constructions

Ordre des constructions

L'ordre des constructions est libre, sous réserve du respect des règles de l'Article 33.

Article 33 Distance à la limite

Grande distance

¹ La grande distance est fixée à 11.50 m.

Petite distance

² La petite distance est fixée à 6 m.

Particularité

³ Conformément à l'article 19 al.4 RELCAT, la distance à la limite ne

s'applique pas pour la façade comprise dans la bande d'implantation fixée en plan.

Article 34 Périmètre d'évolution des constructions

Destination	¹ Les bâtiments sont obligatoirement compris dans le périmètre d'évolution des constructions défini en plan. Il est destiné à recevoir les constructions répondant à l'affectation de la zone d'activités commerciales ainsi que le stationnement pour les visiteurs et employés, les quais de livraisons/chargements, et les circulations pour y accéder.
Bande d'implantation obligatoire	² La/es façade/s nord-ouest des bâtiments, longeant l'aire d'accès principal, se situent obligatoirement dans une bande d'implantation de 20 m telle que fixée en plan. Seuls les accès au/x parking/s peuvent être implantés au-delà. Les infrastructures de livraisons sont interdites dans cette bande d'implantation obligatoire.
Avant toits	³ Des avant toits, ou marquises, d'une profondeur maximale de 5 m sont autorisés sur le pourtour du périmètre d'évolution des constructions. Ils sont implantés en cohérence avec le concept énergétique (éventuels panneaux solaires en façade).
Accès d'urgence	⁴ Un accès pour les services d'urgence en site propre doit être aménagé au sud-est du périmètre, le long de l'autoroute.
Solde	⁵ Le solde du périmètre doit être traité conformément à l'aire de verdure.

Article 35 Implantation des quais de livraisons/chargements

Quais de livraisons/chargements	Les quais de livraisons/chargements des poids lourds ou de la clientèle ne doivent pas s'implanter le long de l'aire d'accès principal, ni le long de l'aire de verdure.
--	--

Article 36 Espace piétonnier

Destination	¹ L'espace piétonnier est réservé à la circulation piétonne et aux accès piétons aux bâtiments. Il peut être traversé par les voies d'accès aux parkings et aux quais de livraisons et chargements, comprendre les parkings pour deux roues et des arrêts pour les véhicules de transport collectif. Le nombre et la localisation des accès piétons aux bâtiments indiqués sur le plan sont indicatifs.
Concept d'aménagement	² L'aménagement de cet espace est inclus dans le plan des aménage-

ments extérieurs exigé à l'Article 6. Un concept d'arborisation y est demandé.

Article 37 Aire de verdure

Destination	¹ Cette aire vise à définir une transition paysagère de qualité à l'entrée du plan spécial. Les quais de livraisons/chargements le long de cette aire sont interdits.
Aménagements	² Les mouvements de terrain, murs de soutènement, accès d'urgence ainsi que les infrastructures liées à la gestion des eaux de surface sont autorisées.
Trémie	³ La création de la trémie conformément à l'Article 12.4 est autorisée. Elle doit obligatoirement assurer la jonction avec l'aire d'accès principal. En cas de besoin, elle peut directement desservir le bâtiment commercial.
Constructions ponctuelles	⁴ Des constructions hautes ponctuelles, de type totem, mâts ou autres, aux fins d'affichage publicitaire sont autorisées. Elles sont incluses dans le concept d'implantation des enseignes et panneaux publicitaires décrit à l'Article 7.
Concept d'aménagement	⁵ L'aménagement de cette aire est inclus dans le plan des aménagements extérieurs décrit à l'Article 6.

Article 38 Localisation du stationnement

Voitures	¹ Le stationnement des véhicules motorisés est obligatoirement intégré au/x bâtiment/s commercial/aux. Lorsque les surfaces de parking ne sont pas situées sur ou sous des surfaces commerciales, elles ne peuvent dépasser une profondeur de 55 m mesurée depuis la façade.
Stationnement en surface	² 5% de l'offre en stationnement peuvent être aménagés en surface. Les éventuels parking aménagés en toiture et non couverts ne sont pas comptabilisés dans ce pourcentage.
Parking payant	³ Conformément à la fiche A24 du plan directeur cantonal, les parkings doivent être payants. Une convention en fixant les modalités doit être signée avec le Canton, la Commune et le/les commerce/s concerné/s, avant leur mise en exploitation.

Vélos/motos

⁴ Le stationnement des deux-roues motorisés ou non peut être aménagé en surface, de préférence à proximité des entrées piétonnes des bâtiments.

6. ZONE DE PROTECTION DES EAUX

Article 39 Destination

Destination

¹ La zone de protection des eaux a pour but de protéger les zones de captages d'eaux de consommation. Elle se subdivise en 3 zones : S1, S2 et S3 selon la proximité du captage.

Règlement applicable

² Le règlement de la zone de captage est applicable.

Article 40 Chemin piétonnier

Cheminement

Les cheminements piétonniers sont autorisés.

Article 41 Autres règles

Renvoi

Pour les autres règles, les dispositions de la Loi cantonale sur la protection des eaux (LCPE) et son règlement d'application (RLCPE) sont applicables.

7. EQUIPEMENT ET ENVIRONNEMENT

Article 42 Equipement

Financement	¹ L'équipement à réaliser est qualifié sur le plan d'équipement.
Contribution	² Un contrat d'équipement entre la Commune et les propriétaires des biens-fonds libres de constructions règle les modalités de financement, conformément à l'Article 55.
Taxe d'équipement	³ En ce qui concerne la transformation, le changement d'affectation, la démolition puis la reconstruction de toute construction existante, les propriétaires des biens-fonds déjà construits ne doivent s'acquitter d'une taxe d'équipement que dans la mesure où les immeubles modifiés ou nouveaux sollicitent davantage les infrastructures créées dans le cadre du plan spécial que les existants. Le calcul du montant de la taxe est traité dans le cadre de la procédure de permis de construire.
Raccordement	³ Le raccordement aux réseaux techniques est réalisé selon les indications portées sur le plan d'équipement et conformément aux directives de la Commune et des distributeurs.
Eclairage général	⁴ Un concept pour l'éclairage général du secteur doit être présenté avec le plan des aménagements extérieurs exigé à l'Article 6.

Article 43 Adduction d'eau

Défense incendie	¹ L'adduction d'eau doit garantir un débit et une pression suffisants pour la défense incendie de l'ensemble du périmètre. Le débit dynamique aux hydrants, mesuré à 2 bars, doit pouvoir atteindre un minimum de 3'600 l/min.
Bornes	² Le nombre et la localisation des bornes hydrants et le dimensionnement des conduites d'adduction devront être proposés à l'établissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP) avant la réalisation des travaux.

Article 44 Evacuation des eaux

Système séparatif	¹ L'évacuation des eaux doit être réalisée en système séparatif conformément à l'article 11 de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (OEaux) et aux instructions dictées par l'autorité communale selon le PGEE et son règlement d'application.
Limitation du débit	² La mise en œuvre de mesures de limitation du débit des eaux claires de chaque bien-fonds est obligatoire. Le débit est limité à 20 l/s/ha pour

un temps de retour de 30 ans.

Produits d'entretien

³ En application de l'annexe 2.5 de l'ordonnance sur la réduction des risques liés aux produits chimiques (ORRChim) du 18 mai 2005, l'utilisation de produits pour le traitement des plantes est interdite pour l'entretien des routes, des chemins et des places.

Article 45 Gestion des déchets

Tri à la source

¹ Le tri à la source et la valorisation des déchets est obligatoire. Les centres commerciaux ou entreprises analogues doivent mettre à disposition de leurs clients des installations de collecte, de tri et d'élimination des déchets provenant du genre de produits qu'ils vendent, à leur charge.

Concept de gestion et d'évacuation

² Un plan de gestion des déchets doit être présenté au Service de l'énergie et de l'environnement pour validation, lors de chaque demande de permis de construire.

Article 46 Energie

Justificatif énergétique

¹ Tout projet énergétiquement significatif doit faire l'objet d'un justificatif énergétique de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie, dans le respect des exigences légales.

Concept énergétique

² Un concept en lien avec l'exploitation de l'énergie à l'échelle de la zone doit être réalisé pendant la phase de projet afin d'évaluer les différents systèmes énergétiques (chaud, froid, électricité) et rechercher les éventuelles synergies possibles entre les différents consommateurs.

Validation

³ Les justificatifs et le concept énergétique sont transmis au service de l'énergie et de l'environnement pour validation lors de chaque demande de permis de construire.

Article 47 Protection contre le bruit

Mesures de protection

¹ Les mesures de protection contre le bruit définies dans le RIE doivent être dimensionnées sur la base d'une étude acoustique détaillée, à mener dans le cadre de chaque demande de permis de construire.

Locaux à usage sensible au bruit le long de l'autoroute

² Les locaux à usage sensible au bruit doivent être évités le long de l'autoroute.

Activités sensibles aux vibrations	<p>Article 48 Vibrations et bruit solidien</p> <p>L'implantation d'activités sensibles aux vibrations et bruit solidien doit être évitée autant que possible dans une bande de 30 m depuis l'axe de la voie ferrée. Le cas échéant, des mesures de protection adéquates doivent être prises et consignées dans la demande de permis de construire.</p>
Ligne aérienne 17 kV	<p>Article 49 Rayonnement non ionisant</p> <p>¹ Des lieux à utilisation sensible (LUS) au sens de l'ordonnance sur les rayonnements non ionisants (ORNI) du 23 décembre 1999 ne peuvent pas être implantés, conformément au principe fixé en plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> > dans une bande de 20.50 m depuis l'axe de la ligne aérienne 17 kV, > dans une bande de 23 m depuis l'axe principal de la ligne ferroviaire Neuchâtel-Bienne, > dans un périmètre de 5.5 m depuis le bord de la station transformatrice 17 / 0.4 kV.
Périmètre ORNI	<p>² Les périmètres ORNI à respecter sont représentés sur le plan d'implantation.</p>
Espèces végétales	<p>Article 50 Arborisation</p> <p>La plantation d'essences indigènes doit être favorisée. La plantation d'espèces exotiques envahissantes comprises dans la Liste noire de la Commission suisse pour la conservation des plantes sauvages (CPS) est interdite.</p>
Vestiges archéologiques	<p>Article 51 Archéologie</p> <p>L'office cantonal du patrimoine et de l'archéologie doit être informé au plus tôt de tout ouvrage de génie civil dans le secteur afin de pouvoir réaliser des sondages de diagnostic à la pelle mécanique.</p>
Carte indicative des glissements	<p>Article 52 Dangers naturels</p> <p>¹ Les projets de construction prévus dans un secteur dans lequel les sols présentent un potentiel d'affaissement doivent être soumis au géologue cantonal dans le cadre de chaque demande de permis de construire.</p>
Inondation	<p>² Les projets de construction prévus dans le secteur présentant un risque d'inondation doivent être soumis au Domaine lacs et cours d'eau (Service des ponts et chaussées) dans le cadre de chaque demande de permis de construire.</p>

Article 53 Accidents majeurs liés à l'autoroute

Mesures de protection

Les façades du/des bâtiment/s situés le long de l'autoroute doivent répondre aux exigences de protection contre le rayonnement, la chaleur, la fumée dus à un incendie d'un véhicule sur l'autoroute ou la libération de gaz toxiques. Les mesures ou conditions sont les suivantes :

- > installer un dispositif de refroidissement (du type rideau à buses alimenté via une colonne sèche) des façades sur les parois des bâtiments ouverts au public.
- > fermer les parkings semi-enterrés,
- > protéger la structure porteuse contre les chocs dans les zones de manutention et de livraisons,
- > autoriser la création de surfaces vitrées non ouvrantes qu'à partir de 5 m au-dessus du niveau de la chaussée autoroutière,
- > ne pas créer de prise d'air sur ces façades pour la ventilation et l'aération du/des bâtiment/s,
- > ne pas prévoir d'accès aux locaux publics à proximité directe des quais de livraisons/déchargements s'ils sont situés le long de l'autoroute,
- > créer un dispositif de retenue des véhicules en béton le long du domaine autoroutier ou toute mesure jugée équivalente.

Article 54 Accidents majeurs liés à la voie ferrée

Locaux ouverts au public

¹ Compte tenu des risques d'accidents liés à la voie ferrée d'accès à la raffinerie (explosion de wagons, propagation de gaz toxique), les locaux ouverts au public sont interdits dans une bande de 50 m longeant cette voie.

Butte végétale

² Pour permettre le développement de commerce dans la zone d'activités commerciales, une butte végétale de protection doit être réalisée conformément aux principes fixés en plan. Elle mesure 4 m de hauteur et 9 m de large. Elle doit être aménagée dès le premier permis de construire de la zone d'activités commerciales. Les talus, d'une pente de 45°, sont à ensemercer. Le financement de la butte est traité par convention conformément à l'Article 55.

Rôle écran des bâtiments industriels

³ Le remplacement de la butte végétale par des bâtiments est autorisé. Dans ce cas, les façades longeant la voie ferrée doivent avoir un rôle d'écran par rapport aux risques d'accident majeurs.

Autre mesure

⁴ Si une autre mesure de protection équivalente est identifiée en coordination avec le service de l'énergie et de l'environnement, l'aménagement de la butte définie à l'alinéa 2 peut être abandonné.

8. AUTRES DISPOSITIONS

Article 55 Conventions et mention

Les conventions, servitudes et mention suivantes doivent être signées avant l'entrée en vigueur du PS :

Equipements

> entre les propriétaires des biens-fonds 3756, 3716, 2849, 3761 du cadastre de Cornaux et 5628, 5574 du cadastre de Cressier, ainsi que la Commune de Cornaux concernant la construction et le financement des équipements à réaliser ;

Démarrage des démarches auprès de l'OFROU

> entre les propriétaires des biens-fonds 3756, 3716, 3761 du cadastre de Cornaux et la Commune de Cornaux concernant l'engagement des démarches auprès de l'OFROU pour l'autorisation de giratoire aux jonctions autoroutières (phases 3 et 4) dès le démarrage de la phase 1 (y compris la modification des alignements fédéraux).

Chemin public

> entre les propriétaires des biens-fonds 3756, 3716 et la Commune de Cornaux concernant le passage public piétonnier le long de la zone d'activités commerciales (espace piétonnier indiqué en plan) ;

Mention d'inconstructibilité

> entre les propriétaires des biens-fonds 3756, 3716, 2849 et la Commune de Cornaux concernant la mention d'inconstructibilité de l'aire de verdure et de l'aire d'inconstructibilité du canal Malbor ;

Butte végétale

> entre les propriétaires des biens-fonds 3756, 3716, 3636, 2849, 3761 et la Commune de Cornaux concernant la butte végétale à réaliser dès l'ouverture du premier commerce dans la ZAC ;

Accès urgence

> entre les propriétaires des biens-fonds 3756, 3716, 2849, 3761, la Commune de Cornaux et le Service de sécurité et d'incendie (SIS) concernant les servitudes de passage pour véhicules d'urgence.

Parking payant

> entre la Commune, le Canton et les propriétaires des biens-fonds 3756 et 3716 concernant l'obligation que les parkings commerciaux soient payants.

Article 56 Autres règles

Autres règles

Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions des règlements d'aménagement et de construction communaux ainsi que les lois cantonales et fédérales sont applicables.

Article 57 Dispositions finales

Compétence du Conseil communal

¹ Le Conseil communal est chargé de la mise en application de ce règlement, après expiration du délai référendaire, mise à l'enquête publique et sanction des plans et du présent règlement par le Conseil d'Etat sous réserve de l'alinéa 2.

Entrée en vigueur

² L'entrée en vigueur de ce plan spécial est conditionnée à la signature des conventions, servitudes et mention définies à l'Article 55.