



## COMMUNE DE CORNAUX

### Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'adoption du Plan spécial valant sanction définitive et plan d'alignement "secteur Prémard" (Landi)

---

Monsieur le président,  
Mesdames, Messieurs,

Le Conseil communal vous soumet ce rapport afin de conserver et renforcer une activité économique essentielle sur notre territoire. En modernisant ses infrastructures, le magasin Landi continuera de répondre aux besoins quotidiens de nos concitoyens, tout en offrant des services de qualité dans les domaines du bricolage, du jardinage, de fournitures agricoles, ainsi que la vente de produits régionaux. Sa présence locale représente un atout précieux pour notre village, permettant à nos habitants d'accéder facilement à ces services sans avoir à effectuer de longs déplacements.

Votre Autorité a été sollicitée lors des séances de présentation des 16 octobre 2023 et 26 novembre 2024, et lors des diverses séances de travail menées au sein de certaines Commissions. Au cours de ces rencontres, les préavis et commentaires recueillis ont permis d'ajuster ce projet afin que les intérêts de la commune soient pleinement considérés.

#### Historique du projet

Le bâtiment actuel du commerce Landi date du début des années 1980. En 1999, une zone soumise à plan spécial a été définie pour une partie du secteur. Dès 2006, une étude pour l'agrandissement du site a été menée. Entre 2017 et 2019, un premier projet architectural a été développé, mais a reçu un préavis négatif en 2019 par le Canton. Le projet a été revu avec deux variantes, privilégiant le stationnement en sous-sol pour améliorer l'accès piéton à la gare. Landi a étudié d'autres sites pour relocaliser son commerce, mais le canton a demandé de maintenir le magasin sur le site actuel.

#### Introduction et contexte

Le projet vise à rénover et agrandir le magasin existant, situé à la route du Moulin. La société Landi Région Neuchâtel SA souhaite moderniser ses infrastructures pour mieux répondre aux besoins de ses clients. Le plan spécial régule l'affectation, les droits à bâtir, l'implantation des nouvelles constructions, les aménagements extérieurs et les aires de circulation. Ce projet est soumis à plan spécial en raison de sa surface de vente supérieure à 1'000 m<sup>2</sup>, conformément à l'article 69 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT).

## **Démarches et procédures**

Le plan spécial (PS) est composé de plusieurs documents prescriptifs, incluant un plan d'implantation, un plan d'équipement, un règlement, et un plan d'alignement. La procédure suit les articles 89 et suivants de la LCAT, impliquant des étapes telles que la signature par le Conseil communal, l'information publique, le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE), l'adoption par le Conseil général, et la mise à l'enquête publique. Afin d'optimiser les procédures et apporter des réponses concrètes aux dispositions déterminées par le plan spécial, Landi a choisi de lier la procédure de permis de construire à la procédure de plan spécial, conformément à l'art. 70a LCAT. Des séances de coordination ont eu lieu avec la commune, les CFF, et le canton pour assurer une planification cohérente et intégrée. La séance d'information à la population conformément à l'article 6 alinéa 2 de la LCAT s'est tenue le 26 novembre 2024.

## **Conformités aux planifications supérieures**

Le plan spécial respecte les objectifs et principes de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT). Il est également conforme aux plans directeurs cantonal et régional, ainsi qu'au plan d'aménagement local actuel et futur (PAL). Le projet s'inscrit dans les lignes directrices du développement cantonal et régional, en optimisant la localisation des centres d'achat et en renforçant la qualité urbaine. Il répond aux besoins de la population locale et contribue à la mixité fonctionnelle du village.

## **Projet architectural**

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction de deux nouveaux bâtiments. Le bâtiment A sera destiné à la vente, avec des surfaces de vente intérieures et extérieures, un dépôt, des locaux administratifs, et un parking couvert. Le bâtiment B sera destiné à des activités agricoles et viticoles, avec un quai de déchargement et un sous-sol. Les nouveaux bâtiments s'inscrivent dans des volumétries en adéquation avec le contexte villageois. Les aménagements extérieurs visent à structurer la mobilité douce et à augmenter les surfaces végétalisées.

## **Aménagement du territoire**

Le périmètre du PS inclut plusieurs biens-fonds et nécessite des modifications des alignements communaux, puisque la configuration des accès au commerce est revue. Le projet prévoit une affectation en zone d'activités économiques et définit des droits à bâti spécifiques déterminés par le plan spécial, avec des périmètres d'évolution des constructions et des altitudes maximales. Les servitudes existantes sont adaptées pour garantir les accès au site, en particulier pour la mobilité douce. Le recensement architectural indique qu'aucun des bâtiments du site n'est recensé.

## **Mobilité**

Le projet prévoit des accès pour les véhicules motorisés, les livraisons, et les piétons. L'arrêt de bus est déplacé en face de l'arrêt existant dans le sens Cressier-Cornaux pour davantage de cohérence et de sécurité sous réserve d'un éventuel autre emplacement. Le stationnement est dimensionné selon les normes en vigueur, avec 42 places pour voitures, dont 38 au sous-sol, et des places pour motos. Le trafic généré par le projet a été évalué, avec une augmentation estimée à 340 mouvements de véhicules par jour. Les études de mobilité ont démontré que cette augmentation de trafic peut tout à fait être absorbée par le réseau actuel. Des mesures pour gérer la circulation incluent des cheminements piétonniers sécurisés, des accès pour les livraisons, et une optimisation du stationnement pour réduire l'emprise au sol et favoriser la mobilité douce.

Il convient également de noter qu'un accord de principe a été conclu concernant la mutualisation du parking souterrain au bénéfice de la Commune en dehors des heures d'ouverture du magasin.

## **Équipement**

Le site est équipé de réseaux existants pour l'accès des véhicules, la distribution d'électricité dont des modifications de tracés font l'objet d'une demande de crédit à l'ordre du jour, l'adduction d'eau, et l'évacuation des eaux usées et claires. Le projet inclut des aménagements pour les équipements nécessaires, tels que des bassins d'infiltration pour les eaux pluviales, une nouvelle station électrique, et des conduites enterrées pour l'adduction d'eau et l'électricité. Les équipements du PS doivent être réalisés conformément au plan d'équipement. Conformément à l'art. 70 LCAT, les frais d'équipement sont à la charge du propriétaire, hormis les lampadaires le long de la route des Moulins (équipement public). L'aménagement de la placette devant la gare fait l'objet d'une convention entre Landi, CFF et la commune de Cornaux.

## **Énergie et défense incendie**

Le projet prévoit une production de chaleur par une chaudière à pellets et une installation photovoltaïque pour couvrir les besoins en électricité. Les mesures de défense incendie incluent des bornes hydrantes, des accès pour les véhicules d'intervention des pompiers, et des aménagements pour la rétention des eaux d'extinction. Le concept énergétique vise à optimiser l'efficacité énergétique et à réduire l'empreinte carbone du site, en utilisant des sources d'énergie renouvelable et des technologies modernes.

## **Environnement**

L'évaluation environnementale a identifié les principaux enjeux et contraintes, tels que le bruit, les eaux souterraines, et les déchets. Le projet respecte les exigences légales en matière de protection de l'environnement et inclut des mesures pour minimiser les impacts environnementaux. Les mesures incluent la gestion des déchets de construction, la protection des sols, la gestion des eaux pluviales, et la réduction des nuisances sonores. La faisabilité environnementale du projet est démontrée, sous réserve de la mise en œuvre des mesures intégrées au projet lors des phases ultérieures du développement du site.

## **Conclusion**

Le maintien du magasin Landi à Cornaux renforce la vitalité économique et sociale de notre village. En offrant des emplois et en attirant des clients de la région, ce projet diversifie notre économie locale et crée des opportunités pour nos habitants. Ce projet constitue un moteur essentiel de développement pour notre commune, qui profitera des impacts sociaux positifs générés par cette initiative. Par la requalification de bâtiments désaffectés ou en fin de vie, ce projet restructure le secteur de la gare.

En conclusion, nous saluons ce projet ambitieux, qui non seulement préserve mais renforce la présence d'un acteur économique clé sur notre territoire. Il est essentiel que nous soutenions cette initiative, qui apporte des bénéfices tangibles à nos concitoyens et contribue à donner vie à notre village.

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 les arrêtés que nous vous proposons ci-après.

Cornaux, le 3 mars 2025

LE CONSEIL COMMUNAL

### **Annexes :**

- Règlement
- Plan d'équipement
- Plan d'implantation et des coupes
- Plan d'alignement
- Rapport 47 OAT



**REPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHATEL  
COMMUNE DE CORNAUX**

## **ARRETE**

## **Relatif à l'adoption du Plan spécial valant sanction définitive et du règlement du secteur « Prémard »**

du 07 avril 2025

## **Le Conseil général**

Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,  
Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991,  
Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du  
12 mars 2025.

Entendu le rapport de la Commission de l'urbanisme,  
Entendu le rapport de la Commission de l'environnement,  
Vu le rapport du Conseil communal, du 3 mars 2025,  
Sur proposition du Conseil communal.

arrête :

**Article premier.**- Le plan spécial secteur « Prémard » valant sanction définitive et son règlement, préavisés par le Chef du Département du développement territorial et de l'environnement le 12 mars 2025, sont adoptés.

**Art. 2.-** <sup>1)</sup>Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le 12 mars 2025, adopté ce jour par le Conseil général est soumis au référendum facultatif.

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

## AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

## Le président. Le secrétaire-adjoint.

Yves Rollier

Willy Schärer



REPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHATEL  
COMMUNE DE CORNAUX

---

**ARRETE**

**Portant modification des plans d'alignement No 5 et 6 de la Commune de Cornaux sanctionné le 4 février 2015**

---

du 07 avril 2025

## **Le Conseil général**

Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991,  
Vu le préavis du Département du développement territorial et  
de l'environnement, du 12 mars 2025,  
Sur proposition du Conseil communal,

**a r r ê t e :**

**Article premier.-** Les plans d'alignement folio No 5 et No 6 de la commune de Cornaux, sanctionné par le Conseil d'Etat le 4 février 2015, sont partiellement modifiés par le plan d'alignement, secteur « Prémard ».

**Art. 2.-** <sup>1)</sup>Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le 12 mars 2025, adopté ce jour par le Conseil général est soumis au référendum facultatif.

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

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

Le président,                    Le secrétaire-adjoint,

Yves Rollier

Willy Schärer