III. Stratégies sectorielles

A terme, un certain nombre de stratégies thématiques viendront compléter l'approche spatiale. Le logement et le cadre de vie, ainsi que le concept énergétique territorial ont été explicitement proposés lors des premiers ateliers, les politiques de biodiversité (à différentes échelles) et social ont été amenées lors des débats élargis.

D'autres stratégies pourront tout-à-fait être développées ultérieurement - au fur et à mesure des besoins (qu'elles soient initiées par le terrain ou en réponse à des attentes légales) - mais il sera toujours nécessaire de rester très attentif à la cohérence globale du projet : entre les nouvelles stratégies et celles déjà mises en place, ainsi qu'avec le projet de territoire dans sa composante spatiale.

Logement et cadre de vie (chantier D1)

D1	**Le logement et le cadre de vie** **Elaborer une stratégie logement, comprenant une bonne connaissance de la situation actuelle, les intentions communales clairement définies et les moyens de les mettre en œuvre**
pourquoi	**Offrir un habitat diversifié et répondant aux aspirations des différentes catégories de populations (logement plus services et infrastructures de proximité) est l'un des moyens de jouer demain la carte des villes moyennes (en valorisant leur potentiel à taille humaine)**
quand + quoi	Analyser l'offre actuelle (types de logements, état, disponibilités, prix etc.) afin de dresser un portrait du logement régional, puis le comparer à des régions de référence et entre les communes de la région Lancer une réflexion sur les services attendus par les générations futures Définir une vision commune à partir des atouts et des moyens de combler les lacunes identifiées, puis la communiquer Identifier les sites prioritaires et diversifiés de densification possible (zones villas, franges villas / vignes, mais aussi autres types de tissus), et explorer les méthodes de densification différenciée
combien	Potentiel général estimé sur la base du calcul global pour la COMUL (cf. annexe chiffrée) Terrains disponibles en zone à bâtir : env. 104 ha offrant un potentiel pour env. +8'700 habitants & emplois (les terrains bien situés seront construits avec une densité plus élevée que la moyenne) : il s'agit du potentiel le plus important
comment	Lancer l'étude globale pour définir la stratégie logement & services à la population Lancer des projets pilotes pour mettre au point des projets intéressants sur les questions de densification différenciée et « faire la preuve par l'exemple » puis en déduire les méthodes appropriées (règles pour les règlements de zone, etc.)
transversalité	Prendre connaissance des politiques des régions voisines dans ce domaine
illustrations	L'évolution des tissus urbains devra se faire dans le respect de leurs différences, que ce soit la densification différenciée à adapter au tissu urbain d'origine (même à l'intérieur d'une seule commune) ou les secteurs de mosaïque vignes / villas à réorganiser avec doigté

Boudry, noyau historique
Boudry, zone industrielle
Boudry, zone villa
Derive

Concept énergétique territorial (chantier D2)

D2	**Le concept énergétique territorial** **Identifier les potentiels locaux d'énergie renouvelable (naturels ou en lien avec les infrastructures existantes) et les développer**
pourquoi	**La question énergétique sera déterminante dans les décennies qui viennent, en raison de la nécessité d'une gestion parcimonieuse des ressources, de la maîtrise des coûts, et de son effet sur les changements climatiques** **Pour optimiser les ressources locales**
quand + quoi	Identifier les ressources des sites construits producteurs de chaleur (comme usine pour chauffage à distance ou ferme pour biomasse) et les potentiels naturels (comme géothermie)
comment	Lancer une étude spécifique
transversalité	Prendre connaissance des politiques des régions voisines dans ce domaine

Biodiversité (chantier D3)

D3	**La biodiversité à toutes les échelles** **Identifier et préserver tous les facteurs de renforcement de la biodiversité**
pourquoi	**Le maintien / renforcement de la biodiversité est essentiel pour le territoire et sa qualité d'aujourd'hui et de demain**
quand + quoi	Coordonner toutes les connaissances actuelles, à différentes échelles : de la vaste échelle des réseaux écologiques (cf. C4), à l'échelle des micro-projets de nature en ville, identifier les manques d'information et les combler
comment	Lancer une étude spécifique
transversalité	Prendre connaissance des politiques des régions voisines dans ce domaine

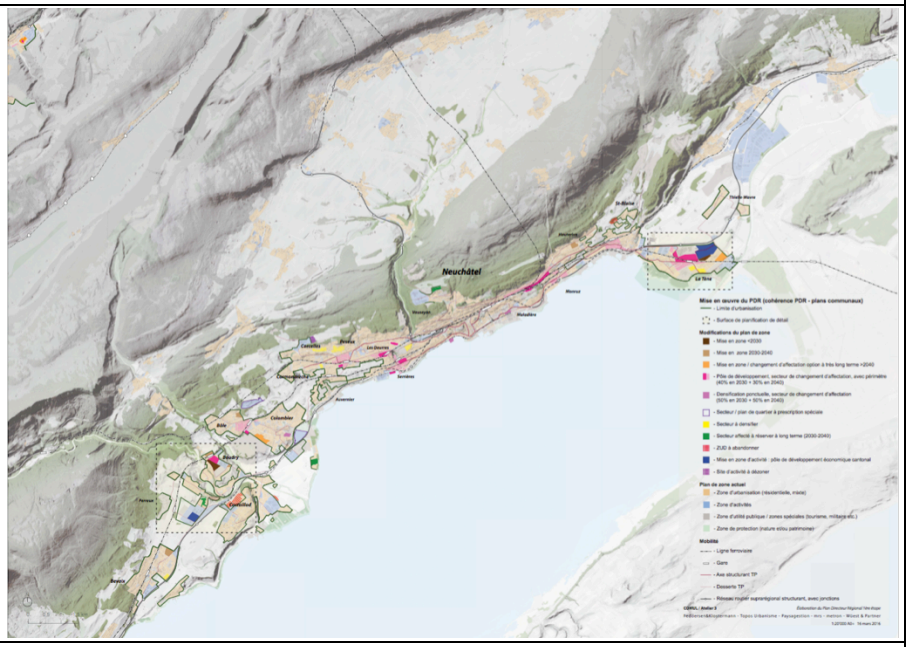
Politiques sociales (chantier D4)

D4	**Les politiques sociales** **Coordonner les différentes politiques sociales spécialisées afin de renforcer la qualité de vie des habitants dans sa composante sociale**
pourquoi	**Le projet de territoire gagnera à accompagner la structuration du cadre de vie spatial en coordonnant les différentes politiques sociales (souhaitées par les communes et/ou exigées par la loi)**
quand + quoi	Recenser les différentes politiques sectorielles actuelles et à venir et rechercher les moyens de les coordonner entre elles - et avec le projet de territoire - et de développer des synergies Premier registre déjà identifié, **la planification médico-sociale (PMS)** Cette stratégie cantonale entend relever les défis du vieillissement de la population par le développement de structures dites intermédiaires permettant à la population âgée de rester aussi longtemps que possible à domicile (maintien d'une certaine autonomie, avec un dispositif d'encadrement sécurisé et un environnement adapté à la mobilité réduite). L'objectif du Canton est d'augmenter le nombre d'appartements avec encadrement en l'adaptant à la progression démographique des personnes âgées. Ces objectifs PMS se basent sur un besoin moyen de 42,6 appartements pour mille habitants en âge AVS, dont 40% constitué d'appartements à loyer modéré, soit pour la COMUL : • en 2030 : 828 appartements avec encadrement, dont 331 à loyé modéré • et en 2040 : 959 appartements avec encadrement, dont 384 à loyé modéré. Construits en milieu urbain ou au centre des villages, ces appartements doivent être situés à proximité des lieux de vies (commerces, services, cafés, etc.) et bénéficier d'une accessibilité en transports publics pour permettre aux locataires une autonomie suffisante et une intégration à la vie sociale locale. Une certaine mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle est souhaitable. Le détail de cette politique est joint en annexe
comment	Lancer une étude spécifique
transversalité	Prendre connaissance des politiques des régions voisines dans ce domaine

IV. Mise en œuvre du projet

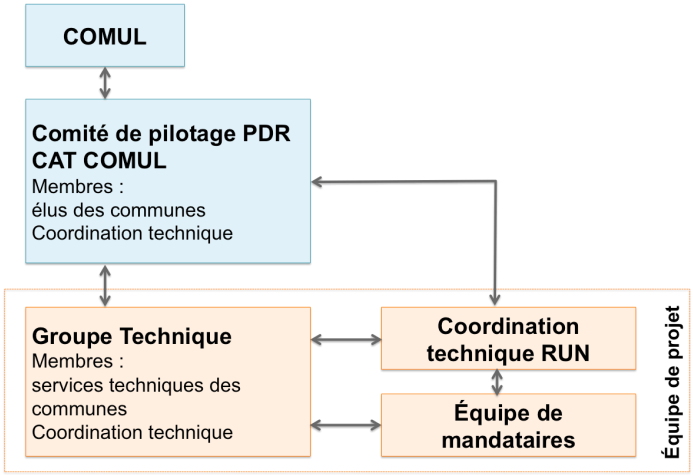
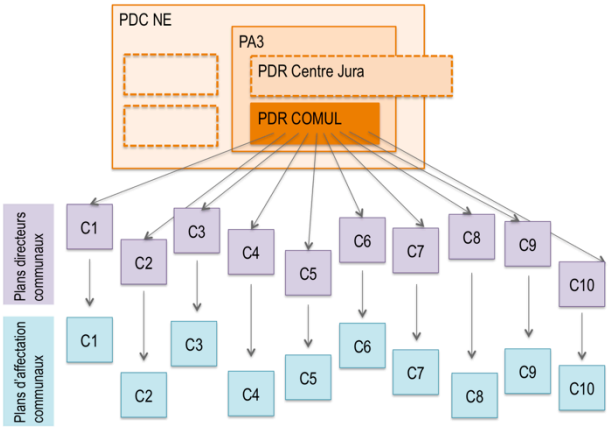
Conscient du taux de réalisation relativement faible des projets d'agglomérations de 1ère et 2ème génération, le PDR entend réfléchir en parallèle au projet spatial et à sa mise en œuvre dans le temps. La mise en cohérence progressive des documents des différentes échelles de planification et l'organisation progressive de la gouvernance de la COMUL sont des conditions *sine qua non* de la réussite du projet de territoire.

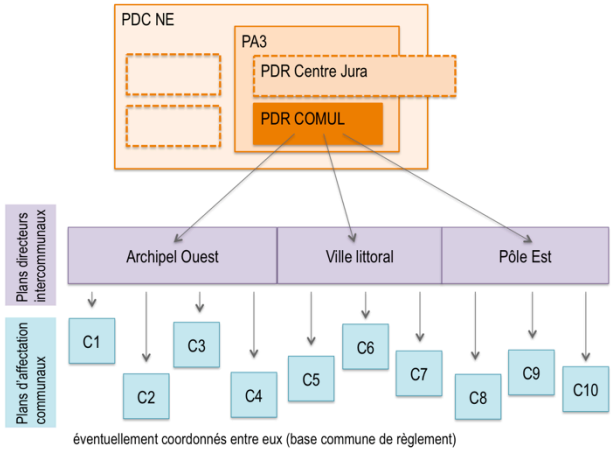
Projet de territoire COMUL et plans communaux (chantier E1)

E1	**Le projet de territoire COMUL et les plans communaux** **Construire progressivement la cohérence entre les différentes échelles d'aménagement (canton / COMUL / communes)**
où *version du 16/03/2016*	
pourquoi	**Fournir aux communes les moyens de mettre en cohérence leurs plans d'affectation avec le projet régional élaboré en partenariat et le PDC**
quand + quoi	Les besoins en développement de la COMUL - et surtout leur localisation dans le respect du territoire et de son identité - ont été déduits de l'ensemble des approches (qualitatives et quantitative) exposées dans les fiches précédentes. Il s'est agi de trouver un juste équilibre entre l'intérêt commun à long terme de la COMUL et les projets communaux (en particulier ceux déjà lancés). Le plan des limites d'urbanisation précise ainsi les mises en zones, les dézonages (yc. zones d'activités), les zones de réserve et les secteurs à densifier. La priorisation des mises en zones est la suivante : • 1ère priorité 2030 (8 ha) : Marin-Les Cheintres 3,5 ha / Boudry gare sud 4,5 ha • 2ème priorité 2040 : Pot commun de 2.5 ha à disposition • 3ème priorité 2040+ : Extensions éventuelles de zones à très long terme situées à l'intérieur des limites d'urbanisation (non comprises dans le calcul des surfaces). Dans les faits, le curseur variera en fonction du murissement des dossiers, selon la conjoncture économique et la motivation des acteurs concernés. Les zones d'activités (non mixtes) sont inclues dans la réflexion sur les limites, mais pas dans les calculs, la réflexion sera complétée à l'étape suivante des PAL.

combien	Le projet de territoire se fonde sur une stratégie mixte, combinant (voir calculs avec repérage des changements d'affectations en annexe) : **Horizon 2030** • à disposition selon le canton pour 2030 : 18 ha • des **changements d'affectation de 10 ha** (soit un total de 25.8 ha avec des taux de réalisation présumés de 40% et 50%, selon PA3). Le choix définitif des surfaces à affecter sera fait sur la base des projets concrets et des révisions des plans d'aménagement locaux. • des **mises en zones de 8.0 ha** **Horizon 2040** • à disposition selon le canton pour 2030 à 2040 : 11 ha • des **changements d'affectation de 8.5 ha** (soit un total de 25.8 ha avec des taux de réalisation présumés de 40% et 50%, selon PA3). Le choix définitif des surfaces à affecter sera fait sur la base des projets concrets et des révisions des plans d'aménagement locaux. • des **mises en zones** : le **solde** des env. **2.5 ha** non utilisés (29 - 8 - 10 - 8.5 = 4.1 ha) sera mis à disposition dans un « pot commun ». La carte ci-dessus (et en annexe) indique plusieurs options pour des extensions de zones supplémentaires : · Hauterive, Les Fins : 2.5 ha · Milvignes, Colombier / Les Cheneviers : 1.9 ha · Boudry, secteur Nord de la Gare : 2 ha · Boudry, ch. de la Bacconière (parcelles 7197 & 7198 RF) : 0.5 ha · Bevaix, Pré Bernard : 3.7 ha **au total : 10.6 ha** Le choix définitif des surfaces à affecter sera fait sur la base des priorités régionales et des conditions fixées ci-après. Ces objectifs de développement sont conformes aux intentions cantonales, et leur réalisation en 15/25 ans représente un travail important pour la COMUL (sachant que ces potentiels viennent s'ajouter aux 104 ha encore disponibles ou partiellement disponibles dans les zones actuellement non-construites). L'annexe 1 détaille ces données chiffrées.
critères d'affectation	L'affectation de nouvelles zones d'habitations / mixtes à l'intérieur du potentiel à disposition dans le pot commun a été validée par les 10 communes et sera évaluée sur la base des critères suivants : • Une desserte en transports publics (cf. fiche U_11 PDC) de niveau C est exigée • Une urbanisation de moyen à haute densité est possible • Une emprise sur les surfaces d'assolement (SDA, cf. fiche S_21 PDC) est possible pour les extensions de zones présentant un intérêt cantonal (acquis pour les pôles de développement) ; une emprise en dehors de ces cas nécessite en principe une compensation. L'application de cette exigence appartiendra au service cantonal de l'aménagement du territoire • La gouvernance de la COMUL organise un suivi global efficace de ces dossiers et les documents élaborés conjointement par les communes le permettent.
comment	Lancer les révisions des plans d'affectation communaux, de manière coordonnée si ce n'est conjointe, selon le choix opéré pour la gouvernance de la COMUL (sans oublier d'éventuelles méthodes transitoires sur des objets urgents)
transversalité	Attention à porter à la cohérence entre les PDR pour les communes qui appartiennent à deux régions, ainsi qu'aux projets de fusions en cours

Gouvernance de la COMUL (chantier E2)

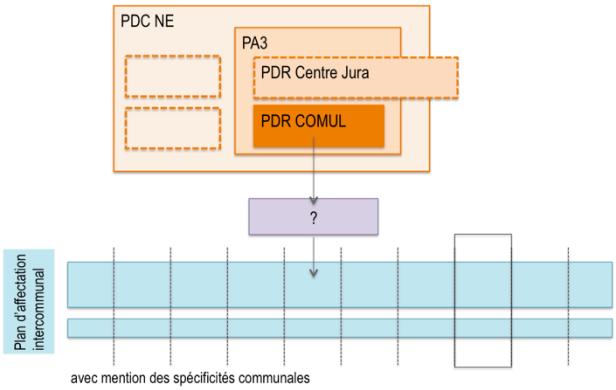
E2	**La gouvernance de la COMUL** **Développer progressivement l'organisation intercommunale pour échanger des expériences, coordonner les projets stratégiques (échelle intercommunale) et les documents communaux, puis jouer des économies d'échelle et de moyens (chef de projet, agence de développement, etc.)** **Mettre en œuvre progressivement une politique globale de communication (quel message quand à quel public)**
pourquoi	**Organiser progressivement l'intercommunalité (sans nécessité de fusion des communes) parce que le développement de la COMUL perdrait beaucoup à n'être organisé que de manière communale**
quand + quoi	Partir de l'existant  et choisir le mode de fonctionnement futur de la COMUL  **Fonctionnement traditionnel : pratiques actuelles** un PDCom par commune cohérent avec le PDR et un plan d'affectation par commune

<table>
<tr>
<td></td>
<td>


Fonctionnement coordonné : 1ère amélioration par rapport aux pratiques actuelles

3 PD interCom

et un plan d'affectation par commune



Fonctionnement intégré : le plus efficace même si le plus éloigné des pratiques actuelles

1 plan d'affectation intercommunal avec spécificités communales

une mise à l'enquête par commune

Ce dernier cas de figure est celui vers lequel les communes tendent, sachant que le passage entre le PDR intercommunal et le plan d'affectation intercommunal doit encore être précisé et vérifié avec le canton.
</td>
</tr>
<tr>
<td>comment</td>
<td>
Pour la gestion des projet / chantiers dès maintenant

Identifier quelques projets pilotes (des simples et des complexes) et tester différents types d'organisation afin de décider en commun de la plus efficace

S'inspirer de différentes expériences pour construire la réflexion, et progressivement intégrer en un fonctionnement cohérent les différentes expériences internes, en privilégiant les problématiques communes d'échelle COMUL (géographiques, thématiques et/ou d'organisation)

Echanger des expériences sur des questionnements qui se retrouvent dans tout le territoire de la COMUL (par ex. densification différenciée)
Regrouper les moyens chaque fois qu'une économie d'échelle est possible, (par ex. mise en œuvre des mesures du PA3, M. ou Mme Lac, pôles gares, politique de communication)
Chercher à élaborer des documents utiles à tous (par ex. aide pour la densification des zones - méthodes, procédures, organes, instruments)
Et tendre progressivement vers la production de documents communs (PAL).

Pour la formalisation de la gouvernance

S'inspirer d'exemples d'ailleurs pour compléter la réflexion (un atelier supplémentaire est prévu sur le sujet)
</td>
</tr>
<tr>
<td>transversalité</td>
<td>Penser à la gouvernance interrégionale pour coordonner les interfaces</td>
</tr>
</table>

Annexes

Annexe 1 : données chiffrées

Ces données sont étroitement coordonnées avec celles du RUN PA3.

Les capacités des zones HMC ont été calculées dans le cadre du projet d'agglomération PA RUN3. Les explications de détail se trouvent dans le rapport du PA RUN3 (rapport intermédiaire de janvier 2016, chapitre 6.5 ; ce rapport comprend encore certaines différences avec les conclusions de l'atelier, car cette version de calcul date d'avant l'atelier du 21 janvier 2016 du PDR-COMUL).

La stratégie urbanisation distingue les types de potentiels de développement suivants : en jaune les zones HMC actuelles non construites, en gris les zones HMC actuelles déjà bâties, mais avec possible densification, en rouge les extensions de la zone à bâtir et en vert les changements d'affectation de la zone à bâtir actuelle. Ci-après figure une synthèse de ces calculs :

SURFACES HA	POTENTIELS (PAR CATÉGORIE)
Surfaces déjà en zone HMC (non-compris dans le calcul des contingents)	
104 ha zones HMC actuelles non construites	**Total : 8'700 HE (6'800 HE pour 2030 et 1'900 HE pour 2040)** • **(L) Réserve zones à bâtir (terrains libres) :** Les capacités des terrains non-construits se basent sur le recensement du SAT (état fin 2014). Les potentiels ont été différenciés selon leur situation : · **L1 (terrains <2'000m2, « dents creuses ») :** application de la densité moyenne actuelle de 68 HE/ha ; taux de réalisation de 75% (50% pour 2030 et 25% pour 2040) ; potentiel pondéré de **1'800 HE** (1'200 HE pour 2030 et 600 HE pour 2040). · **L2 (terrains >2'000m2, localisation « périphérique ») :** application de la densité moyenne actuelle de 68 HE/ha ; taux de réalisation de 100% (80% pour 2030 et 20% pour 2040) ; potentiel pondéré de **1'600 HE** (1'300 HE pour 2030 et 300 HE pour 2040). · **L3 (terrains >2'000m2, localisation « centrale ») :** application d'une densité moyenne plus élevée de 125 HE/ha ; taux de réalisation de 100% (80% pour 2030 et 20% pour 2040) ; potentiel pondéré de **5'300 HE** (4'300 HE pour 2030 et 1'000 HE pour 2040).
env. 1'000 ha zones HMC actuelles déjà bâties, mais avec possible densification	**Total : 1'800 HE (900 HE pour 2030 et 900 HE pour 2040)** • **(D1) Densification axes TP**: Pour les secteurs de densification le long des axes TP structurants, il est estimé que la densité actuelle pourra être augmentée à long terme de +10 HE/ha. Sur une surface totale des tronçons identifiés d'env. 180 ha, et selon un taux de réalisation de 60% (30% pour 2030 et 30% pour 2040), le potentiel pondéré est de l'ordre de **1'100 HE** (550 HE pour 2030 et 550 HE pour 2040). • **(D2) Diffus (densification globale du tissu déjà bâti) :** Pour la densification à moyen et long terme sur l'ensemble du tissu bâti, il est estimé que la densité actuelle pourra être augmentée de +5 HE/ha. Selon un taux de réalisation de 20% (10% pour 2030 et 10% pour 2040), le potentiel pondéré est de l'ordre de **700 HE** (350 HE pour 2030 et 350 HE pour 2040).
Surfaces d'extensions / changements d'affectation (comprises dans le calcul des contingents) **Total disponible selon le canton : 29 ha :** Selon les indications du canton (annexe B du « Guide pour l'élaboration de plans directeurs régionaux », SAT/DDTE, février 2015), la COMUL dispose d'un contingent pour l'extension des zones HMC de 29 ha (18 ha pour 2030 et 11 ha pour 2040).	
18.5 ha changements d'affectation de la zone à bâtir actuelle	**Total: 6'400 HE (env. 3'400 HE pour 2030 et env. 3'000 HE pour 2040)** • **(P1 et P2) Pôles de développement** : Les potentiels ont été calculés pour chaque pôle individuellement, se basant sur des hypothèses différentes concernant les densités HE/ha envisagées sur les terrains libres, partiellement construits et déjà construits (voir ci-dessous tableau « Potentiels des pôles de développement »). Au total, ces pôles englobent une surface d'env. 104 ha déjà affectée à une zone à bâtir (dont 22.2 ha - soit après pondération 15.5 ha - nécessiteront un changement d'affectation en zone HMC). Pour 2040, le potentiel théorique est pondéré avec un taux de réalisation de 70% (40% pour 2030 et 30% pour 2040). Au total, ces pôles comprennent un potentiel pondéré de **5'700 HE** (3'100 HE pour 2030 et 2'600 HE pour 2040). • **(P3) Densifications ponctuelles** : Ce potentiel comprend des projets de densification / restructuration ponctuelles hors pôles de développement. Ils englobent une surface d'env. 8 ha déjà affectés à une zone à bâtir (dont 3.6 ha nécessiteront un changement d'affectation en zone HMC). Pour 2040, le potentiel théorique est pondéré avec un taux de réalisation de 100% (50% pour 2030 et 50% pour 2040), offrant au total un potentiel pondéré de **700 HE** (350 HE pour 2030 et 350 HE pour 2040).

	Les secteurs pris en compte sont les suivants : · Neuchâtel : dépôt TRN (changement d'affectation 1.0 ha) · Neuchâtel : zone d'activité à Pierre-à-Mazel (changement d'affectation: 1.0 ha, dont env. 20% sont destinés aux logements) · Colombier : Rte de l'Arsenal (changement d'affectation : 1.6 ha) · Autres secteurs ponctuels identifiés dans le PA RUN3, voir plans « Stratégie d'urbanisation » (pas de changement d'affectation nécessaire)
10.5 ha extensions de la zone à bâtir	**Total 1'300 HE pour 2030 (2040 : pas chiffré)** • **(E) Extensions de zones pour 2030** : Plusieurs extensions de zones HMC sont proposées. Les potentiels ont également été calculés individuellement (voir tableau « Potentiels des pôles de développement » ci-après). Au total, ces extensions englobent une surface d'env. 8 ha, avec un taux de réalisation de 100% pour chacune des extensions. Elles comprennent un potentiel d'env. **1'300 HE** · Marin-Les Cheintres (3.5 ha) · Boudry-Gare Sud (4.5 ha) • **(E) Extensions de zones pour 2040** : Le solde des env. 2,5 ha non utilisés sera mis à disposition dans un « pot commun ». Les options suivantes sont présentées pour d'éventuelles extensions de zones supplémentaires : · Hauterive, Les Fins : 2.5 ha · Milvignes, Bôle/Cheneviers: 1.9 ha · Boudry, secteur Nord de la Gare : 2 ha · Boudry, ch. de la Bacconière (parcelles 7197 & 7198 RF) : 0.5 ha · Bevaix, Pré Bernard : 3.7 ha • **Priorité 3** : Extensions de zones éventuelles à très long terme (pas compris dans le calcul des surfaces).

Synthèse des potentiels des zones à bâtir HMC (zones d'habitation, mixte, centrales) COMUL (version suite à l'atelier n°3 du 21 janvier 2016)		Croissance (selon SAT)	Capacités en zones à bâtir (selon projet d'agglomération PA3)				Extensions / changements d'affectation		
Type de potentiel	Cat.	hab./empl.	surface ha	hab./empl. théorique	pondération	hab./empl. pondéré	ha	ha (pondérée)	totaux cumulés (arrondi)
pôles de développement (log./mixtes; densités selon calcul de détail) - **étape 2030**	P1		89	7'900	40%	3'100	22.2	8.9	10.0
pôles de développement (log./mixtes; densités selon calcul de détail) - **étape 2040**	P2		16	-	0%	-		-	
secteurs de densification ponctuelle hors pôles (changement d'affectations: Neuchâtel: dépot TRN & Pierre-à-Mazel / Colombier: rte d'Arsenal)	P3		8	750	50%	350	3.6	1.8	
terrains libres "dents creuses" < 2'000m2 : **68 HE/ha** (=densité moyenne actuelle, IU 0.4)	L1		36	2'448	50%	1200			
terrains libres > 2'000m2: **densité moyenne 68 HE/ha** (densité moyenne actuelle, IU 0.4)	L2		25	1'700	80%	1300			
terrains libres > 2'000m2: **densité élevée 125 HE/ha (IU 0.7)**	L3		43	5'375	80%	4300			
densification le long des axes TP structurants: +10 HE/ha	D1		180	1'800	30%	550			
potentiel "diffu" (densification diffuse): écart à la densité médiane dans zones construites: +5 HE/ha	D2		726	3'630	10%	350			
total 2030 avec changements d'affectation		9'950	1'123	23'603		11'150	25.8	10.7	10.0
extension: mise en zone d'habitation (Marin-Les Cheintres)	E		3.5	500	100%	500	3.5	3.5	8.0
extension: mise en zone mixte (Boudry-Gare Sud / Sur la Forêt)	E		4.5	800	100%	800	4.5	4.5	
total 2030 avec extension de zones		9'950	1'131	24'903		12'450	33.8	18.7	18.0
pôles de développement (log./mixtes; densités selon calcul de détail) - **étape 2030**	P1		89	7'900	30%	2'300	22.2	6.7	8.5
pôles de développement (log./mixtes; densités selon calcul de détail) - **étape 2040**	P2		16	550	70%	300	-	-	
secteurs de densification ponctuelle hors pôles (changement d'affectations: Neuchâtel: dépot TRN & Pierre-à-Mazel / Colombier: rte d'Arsenal)	P3		8	750	50%	350	3.6	1.8	
terrains libres "dents creuses" < 2'000m2 : **68 HE/ha** (=densité moyenne actuelle, IU 0.4)	L1		36	2'448	25%	600			
terrains libres > 2'000m2: **densité moyenne 68 HE/ha** (densité moyenne actuelle, IU 0.4)	L2		25	1'700	20%	300			
terrains libres > 2'000m2: **densité élevée 125 HE/ha (IU 0.7)**	L3		43	5'375	20%	1'000			
densification le long des axes TP structurants: +10 HE/ha	D1		180	1'800	30%	550			
potentiel "diffu" (densification diffuse): écart à la densité médiane dans zones construites: +5 HE/ha	D2		726	3'630	10%	350			
total 2030 2040 avec changements d'affectation		3'100	1'123	24'153		5'750	25.8	8.5	8.5
extensions: à définir (voir "pot commun")	E		2.5	à définir	100%	-	2.5	2.5	2.5
total 2030 - 2040 avec extension de zones		13'050	1'126	24'153		5'750	28.3	11.0	11.0
total 2040		13'050				18'200		30	29

Tableau « Synthèse des potentiels » ; extrait du PA3, mis à jour suite à la séance de la CAT du 19 février 2016

COMUL - PDR Projet de territoire
Aperçu schématique des extensions de zones/changements d'affectation
01.03.16

	2030	ha	2040	ha	Total
Changements d'affectation	**Total (10.7 ha, arrondi à 10 ha)**	10	**Total**	8.5	**18.5**
	soit 40% des 22.2 ha pour les **pôles de développement***	8.9	soit 30% suppl. des 22.2 ha pour les pôles de développement*	6.7	
	Pôles avec changements d'affectation:				
	- Halte de Marin (nord & sud de la gare)	7.6			
	- Portes-Rouges (secteur sud)	4.6			
	- Charmettes/Edouard Dubois	1.0			
	- Serrières	2.5			
	- Halte des Deurres	2.1			
	- Halte de Corcelles-Peseux	0.6			
	- Halte de Colombier	0.7			
	- Halte de Boudry (Sud de la gare)	3.1			
	Total	**22.2**			
	soit 50% des 3.6 ha pour les **densifications ponctuelles**	1.8	soit 50% des 3.6 ha pour les densifications ponctuelles	1.8	
	Secteurs de densification ponctuelle:				
	- Neuchâtle: Dépot TRN	1.0			
	- Neuchâtel: Pierre-à-Mazel	1.0			
	- Milvignes: Rte de l'Arsenal	1.6			
	Total	**3.6**			
Extensions	**Total**	**8**	**Total (pot commun)**	**2.5**	**10.5**
	- La Tène (Les Cheintres)	3.5	- Hauterive (Les Fins)	2.5	
	- Boudry (Sud de la gare)	4.5	- Milvignes (Les Chenevières)	1.9	
			- Boudry (Nord de la gare / Conrardes-Dessus)	2.5	
			- Bevaix (Pré Bernard)	3.7	
			Total	10.6	
			dont seulement 2.5 ha peuvent être mis en zone		
Total		18		**11**	**29.0**

Légende:

Surfaces à intégrer aux PAL (plans d'affectation des zones) des communes

Changement d'affectation dans pôle*

Changement d'affectation hors pôle*

Extension de zone 2030

Extension de zone 2040

* Ces changements d'affectations seront effecutées dans leurs totalités dans les révisions de PAL, mais la réalisation de ces pôles est estimée à 70% (40% pour 2030 et 30% pour 2040)

COMUL - PDR Projet de territoire

Aperçu des extensions de zones/changements d'affectation par commune

01.03.2016

	Changements d'affectation								Extensions				
	dans pôles				hors pôles				pour 2030		pour 2040		
Commune	**Pôle de développement**	**surface brute (selon plan)**	**dont réalisation pour 2030**	**dont réalisation pour 2040**	**Densifications ponctuelles**	**surface brute (selon plan)**	**dont réalisation pour 2030**	**dont réalisation pour 2040**	**Secteur**	**réalisation**	**Secteurs**	**réalisation**	**Total**
	taux:	**ha 100%**	**ha 40%**	**ha 30%**	**taux:**	**ha 100%**	**ha 50%**	**ha 50%**		**ha 100%**		**ha selon "pot commun"**	
La Tène	Halte de Marin (nord & sud de la gare)	7.6	**3.0**	**2.3**					Marin, Les Cheintres	3.5			
Hauterive											Les Fins	2.5	
Neuchatel	Portes-Rouges (secteur sud): 4.6 ha Charmettes: 1.0 ha Serrières: 2.5 ha	8.1	**3.2**	**2.4**	Dépot TRN: 1.0 ha Pierre-à-Mazel: 1.0 ha	2.0	**1.0**	**1.0**					
Peseux	Halte des Deurres	2.1	**0.8**	**0.6**									
Corcelles-Cormondrèches	Halte de Corcelles-Peseux	0.6	**0.2**	**0.2**									
Milvignes	Halte de Colombier	0.7	**0.3**	**0.2**	Rte de l'Arsenal (terrain militaire)	1.6	**0.8**	**0.8**			Les Cheneviers	1.9	
Boudry	Halte de Boudry (Sud de la gare)	3.1	**1.2**	**0.9**					Halte de Boudry (Sud de la gare)	4.5	Halte de Boudry (Nord de la gare): 2.0 ha Conrardes-Dessus* (parc. 7197 & 7198 RF): 0.5 ha	2.5	
Cortaillod													
Bevaix											Pré Bernard*	3.7	
Total ha		22.2	**8.9**	**6.7**		3.6	**1.8**	**1.8**		**8.0**		**10.6**	
Total ha pour 2030	**10.7, arrondi à 10 ha**								**8.0**				**18**
Total ha pour 2040	**8.5**										**"pot commun": 2.5 ha (solde par rapport aux 29 ha disponibles pour 2040)**		**11**
													29

Remarques pour extensions de zones: * Ces surfaces ne respectent pas le critère du PDC qui exige une desserte en transports publics de niveau C (ce qui est le cas pour les autres surfaces d'ici 2030, selon les données cantonales)

RUN - Projet d'agglomération 3e génération / COMUL - PDR Projet de territoire

Potentiels des pôles de développement (logement, mixte, activités)

11.02.2016 Adapté suite à l'atelier n°3 PDR-COMUL

					Potentiel total					Potentiel par zone			Horizon et affecation		Surfaces						Densités enivsagées / mixité (HE/ha)				
n°	Région	Commune	Secteur	Type de pôle	hab. + emplois	habitants	emplois	HE en 2030	HE en 2040	HE en zone non-construite / à restructurer	HE en zone construite à densifier	HE extension zone	Horizon	Affectation / densité / répartition hab./empl.	Surface totale	Surface en zone non-construite	Surface construite à restructurer	Surface construite à densifier	Surface d'extension zone	Changemen d'affectation (activités, publique etc.)	Surface en zone non-construite / à restructurer	Surface construite à densifier (HE/ha supplémentaires)	Surface d'extension zone	% emplois	changement d'affectation à prévoir
1	COMUL	La Tène	Halte de Marin-Epagnier	Pôle mixte (pôle de gare)	1669	1252	417	1'669		1540	129	-	2030	Mixte: haute densité	17.4	1.2	7.6	8.6		7.6	175	15		25%	zone d'activités, zone spéciale
2	COMUL	La Tène	Marin, Les Essertons	Pôle de logement (avec gare)	625	625	0	625		625	0	-	2030	Logement: moyenne à haute densité	5.0	5.0					125			0%	
3	COMUL	La Tène	Marin, Les Cheintres	Pôle de logement (avec gare)	525	525	0	525		0	0	525	2030	Logement: moyenne à haute densité	3.5				3.5		125		150	0%	extension de zone
4	COMUL	St-Blaise	Haltes de St-Blaise CFF & BLS	Pôle mixte (pôle de gare)	246	185	62	246		0	246	-	2030	Mixte: moyenne densité	8.2			8.2			100	30		25%	zone de loisir, zone d'utilité publique
5	COMUL	Neuchatel	Monruz	Pôle mixte (pôle de gare)	715	536	179	715		550	165	-	2030	Mixte: moyenne à haute densité	5.5		2.2	3.3			250	50		25%	
6a	COMUL	Neuchatel	Portes-Rouges / Fahys - Secteur Nord	Pôle mixte	260	195	65		260	0	260	-	**2040**	Mixte: moyenne à haute densité	13.0			13.0				20		25%	
6b	COMUL	Neuchatel	Portes-Rouges / Fahys - Secteur Sud	Pôle mixte	1350	810	540	1'350		1350	0	-	2030	Mixte: très haute densité	5.4		5.4			4.6	250			40%	zones d'activités
7	COMUL	Neuchatel	Rue des Charmettes / Edouard Dubois	Pôle de logement	380	380	0	380		380	0	-	2030	Logement: moyenne densité	3.8	2.8	1.0			1.0	100			0%	zone d'utilité publique
8	COMUL	Neuchatel	Halte de Serrières	Pôle mixte (pôle de gare)	658	395	263	658		410	248	-	2030	Mixte: moyenne à haute densité	10.3		4.1	6.2		2.5	100	40		40%	zones d'activités
9	COMUL	Peseux	Halte des Deurres	Pôle mixte (pôle de gare)	463	347	116	463		405	58	-	2030	Mixte: moyenne à haute densité	5.6		2.7	2.9		2.1	150	20		25%	zones d'activités
10	COMUL	Corcelles-Cormondrèche	Halte de Corcelles-Peseux	Pôle mixte (pôle de gare)	440	330	110	440		90	350	-	2030	Mixte: moyenne à haute densité	10.6		0.6	10.0		0.6	150	35		25%	zones d'activités
11	COMUL	Corcelles-Cormondrèche	Les Arniers	Pôle de logement	460	460	0	460		460	0	-	2030	Logement: moyenne densité	4.6	4.6					100			0%	
12	COMUL	Corcelles-Cormondrèche	Sur les Rues	Pôle de logement	300	300	0		300	300	0	-	**2040**	Logement: moyenne densité	3.0	3.0					100			0%	
13a	COMUL	Milvignes	Halte de Colombier	Pôle mixte (pôle de gare)	375	281	94	375		315	60	-	2030	Mixte: moyenne à haute densité	8.1	1.4	0.7	6.0		0.7	150	10		25%	zones d'activités
14	COMUL	Boudry	Halte de Boudry (Sud de la gare)	Pôle mixte (pôle de gare)	1330	998	333	1'330		543	0	788	2030	Mixte: haute densité	7.6	3.1			4.5	3.1	175		175	25%	zones d'activités + extension de zone
101	COMUL	La Tène	Pôle économique cantonal Littoral-Est (La Tène)	Pole économique cant.	4500	0	4500	4'500		0	0	4'500	2030	Activités: haute densité	18.0				18.0				250	100%	extension de zone d'activités
102	COMUL	Boudry	Pôle économique cantonal Littoral-Ouest (Perreux)	Pole économique cant.	1710	0	1710	1'710		990	0	720	2030	Activités: moyenne densité	11.4	6.6			4.8		150		150	100%	extension de zone d'activités
103	COMUL	Neuchatel	Vauseyon	Pôle d'activités	400	0	400		400	0	400	-	**2040**	Activités: moyenne densité	3.2			3.2				125		100%	
				Pôles mixtes/logement COMUL	**9796**	**7618**	**2178**	**9236**	**560**	**6968**	**1516**	**1313**		**Pôles mixtes/logement COMUL**	**111.6**	**21.1**	**24.3**	**58.2**	**8.0**	**22.2**					
				Pôles économiques/d'activités COMUL	**6610**	**0**	**6610**	**6210**	**400**	**990**	**400**	**5220**		**Pôles économiques/d'activités COMUL**	**32.6**	**6.6**	**0.0**	**3.2**	**22.8**	**0.0**					

Critères pôles

500m gare / 300m axe TC structurant, terrain bâti >5 ha

500m gare / 300m axe TC structurant, terrain >2 ha

urbanisation, restructuration, densification d'autres terrains (libres ou bâti) importants à développement

Indication: densités et indices d'utilisation du sol

50	villas individuelles / indice 0.35
75	villas individuelles densifiées (jumelées, groupées) / indice 0.45
125	habitations collectives à 3 niveaux / indice 0.7
175	habitations collectives à 4 niveaux / indice 0.85
200	habitations collectives à 5 niveaux / indice 1.05
250	habitations collectives à 6 niveaux / indice 1.3

Tableau « Potentiels des pôles de développement » ; extrait du PA3, mis à jour suite à l'atelier n° 3 du 21 janvier 2016

Planification médico-sociale pour personnes âgées

Planification médico-sociale (PMS)

La planification médico-sociale (PMS) est une stratégie cantonale pour faire face aux défis du vieillissement de la population. Elle prévoit notamment le développement de structures dites intermédiaires pour permettre à la population âgée de rester aussi longtemps que possible à domicile. En ce sens, la création d'appartements avec encadrement permet d'assurer aux personnes âgées une certaine autonomie, tout en permettant de bénéficier d'un dispositif d'encadrement sécurisé et d'un environnement adapté à une mobilité souvent réduite.

L'objectif du Canton est d'augmenter le nombre d'appartements avec encadrement tout en adaptant l'offre de logements à la progression démographique des personnes âgées. Le but est d'assurer une couverture cantonale d'offre de logements avec un encadrement adapté et abordable, c'est-à-dire avec des prestations, spécifiquement conçues pour les besoins des personnes vieillissantes disposant encore d'une certaine autonomie. Le dispositif d'encadrement et ces prestations sont définis dans le règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement, adopté par le Conseil d'Etat le 16 septembre 2015.

COMUL				
Propriétaire / exploitant	Commune	appartements existants *	projets / intentions **	Total
EREN	Neuchâtel	17		
Fondation pour personnes âgées	Peseux	34		
EREN	Peseux	15		
Fondation Construction personnes âgées	Neuchâtel	21		
Fondation Construction personnes âgées	Neuchâtel	23		
Fondation Construction personnes âgées	Neuchâtel	59		

Fondation Les Indiennes	Marin	44		
Fondation Chez Nous	Neuchâtel	15		
Fidimmobil à Neuchâtel	Neuchâtel	52		
Résidence Le Littoral	Bevaix	16		
Fondation logement personnes âgées	Cortaillod	26		
	Monruz		*31*	
	Neuchâtel		*17*	
	Neuchâtel		*20*	
	Auvernier		*10*	
		322	*78*	400

* les prestations d'encadrement sont à introduire, cas échéant
** projets à des stades très différents de réalisation; aucune garantie que tous ces projets aboutissent

En matière de planification régionale, le règlement adopté par le Conseil d'État prévoit que les Communes se concertent par région et intègrent l'objectif PMS dans leurs plans directeurs régionaux, soit 42,6 appartements avec encadrement pour mille habitants en âge AVS. De plus, 40% de cet objectif sera constitué d'appartement à loyer modéré au sens de la législation sur les prestations complémentaires à l'AVS/AI.

COMUL	2012	2022	2025	2030	2035	2040
Population âgée de 65 ans et plus	14'086	16'593	17'481	19'427	21'228	22'511
Nombre d'appartement avec encadrement planifié		707	745	828	904	959
Nombre d'appartement avec encadrement à loyer compatible "PC"		283	298	331	362	384

Les appartements avec encadrements doivent offrir une sécurité, une ergonomie et un confort adapté à leurs occupants. Construits en milieu urbain ou au centre des villages, les appartements avec encadrement doivent être situés proches des lieux de vies (commerces, services, cafés, etc.) et bénéficier d'une accessibilité en transports publics pour permettre aux locataires une autonomie suffisante et une intégration à la vie sociale locale. Dans ce sens, une certaine mixité sociale fonctionnelle et intergénérationnelle est également conseillée.

Annexe 3 : glossaire

AVS	Assurance vieillesse et survivants
CAT	Commission aménagement du territoire de la COMUL
CFF	Chemins de fer fédéraux
COMUL	Communauté urbaine du littoral neuchâtelois
HE	Habitants et emplois
ICFF	Installations commerciales à forte fréquentation
IFF	Installations à forte fréquentation
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
MD	Mobilité douce
PA3	Projet d'agglomération de 3ème génération
PA RUN	Projet d'agglomération du Réseau urbain neuchâtelois
PAL	plan d'aménagement local
PDC	Plan directeur cantonal
PDR	Plan directeur régional
PMS	Planification médico-sociale
PRODES	Programme de développement stratégique (de l'Office fédéral des transports)
RER	Réseau express régional
RUN	Réseau urbain neuchâtelois
SDA	Surface d'assolement
TIM	Transports individuels motorisés
TJM	Trafic journalier moyen
TP	Transports publics