



RAPPORT D'INFORMATION

du Conseil communal au Conseil général de la Ville de Boudry relatif au projet de territoire de la Ville et Commune de Boudry, marquant la fin de la première phase de la révision du plan d'aménagement local (PAL)

Le présent rapport fait la synthèse des ateliers de travail menés avec la commission non-permanente du PAL ainsi qu'à l'interne. Ce rapport fait office de projet de territoire, soit la vision politique de l'évolution souhaitée de la Commune de Boudry sur le long-terme. Le projet de territoire donne le cap à suivre qui devra être repris lors des phases suivantes de la révision de notre plan d'aménagement local (PAL). Le projet de territoire vient clôturer la première phase du processus de révision et sert de cahier des charges pour démarrer le plan directeur communal, prochaine étape de la révision.

Rapport n° : CG-7900.210-2
Date : 24 août 2020
Dicastère : Aménagement du territoire



PROJET DE TERRITOIRE DE LA VILLE ET COMMUNE DE BOUDRY

Les cartes qui concernent Boudry (au chapitre 2) ont été élaborées par le bureau Actéon SNC, rue de l'hôpital 53, 2114 Fleurier.

SOMMAIRE

1. Rappel du contexte et éléments introductifs à l'élaboration du projet de territoire.....	6
1.1. La révision de la LAT et ses conséquences	6
1.2. La révision du plan directeur cantonal et l'établissement du.....	6
plan directeur régional.....	6
1.3. La nécessité de réviser les PAL pour les communes	8
1.4. Le processus de révision du PAL et la méthodologie voulue par le Conseil communal de Boudry..	10
1.4.1. Le processus adopté par la Commune de Boudry	10
1.4.2. Utilité des phases 1 et 2 : projet de territoire et plan directeur communal.....	13
1.4.3. Méthodologie pour la révision du PAL.....	13
1.5. Les différents documents composant le projet de territoire	15
1.6. La portée du projet de territoire.....	15
2. Projet de territoire (volet politique)	16
2.1. Vision globale pour la Commune	16
2.1.1. Historique et situation géographique	16
2.1.2. Boudry aujourd'hui	18
2.1.3. Atouts, forces et identité du territoire boudrysan	21
2.1.4. Faiblesses et éléments négatifs	22
2.1.5. Opportunités et risques de manière générale.....	22
2.1.6. Enjeux pour la commune	24
2.1.7. Objectifs pour la commune.....	29
2.1.8. Intentions et mesures à mettre en œuvre pour la commune	29
2.2. Vision par quartier.....	32
3. Pré-étude (volet technique)	72
3.1. Données de base	74
3.1.1. Population, emplois et utilisation du sol : évolution et structure	74
3.1.2. Capacités de développement	78
3.1.3. PAL en vigueur	79
3.2. Diagnostic.....	81
3.2.1. Place de la Commune dans le Canton et la région.....	81

3.3.	Programmation	88
3.4.	Information et participation de la population	90
3.4.1.	Démarches prévues	90
3.5.	Composition du dossier de révision	90
3.5.1.	Documents indispensables	90
3.5.2.	Documents d'appui	90
3.6.	Calendrier	91
3.7.	Devis	91

1. RAPPEL DU CONTEXTE ET ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS À L'ÉLABORATION DU PROJET DE TERRITOIRE

1.1. LA RÉVISION DE LA LAT ET SES CONSÉQUENCES

En 2013, le peuple suisse a soutenu à plus de 60% la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Celle-ci est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 ainsi que l'ordonnance (OAT) qui l'accompagne. Dès lors, les cantons avaient 5 ans pour mettre à jour leur plan directeur cantonal (PDC) et l'adapter aux nouvelles directives établies par la LAT. Nous rappelons ici l'esprit de la nouvelle loi illustré dans le tout premier article de la loi qui parle « *d'utilisation mesurée du sol pour garantir un développement harmonieux et incite au développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti* ». L'entrée en vigueur de la LAT a eu pour conséquence un jeu de cascade entre autorités des différents niveaux.

Dans le canton de Neuchâtel, les autorités cantonales neuchâteloises ont demandé aux régions d'établir leur vision du développement à l'horizon 2030 en fonction d'un quota de zones à bâtir préalablement défini pour chaque région. Ce travail s'est terminé en 2016, les régions ont chacune rendu leur plan directeur régional (PDR) au Canton. Les PDR ont été compilés et ont servi de bases sur laquelle le plan directeur cantonal a été révisé et soumis à la Confédération qui l'a avalisé en février 2019.

Les visions de développement du territoire ayant été approuvées par la Confédération et le Canton, les Communes peuvent désormais s'atteler à réviser leurs plans d'aménagement locaux (PAL) en se basant sur ces documents cadres que sont le PDC et le PDR. C'est ce travail de révision du PAL et ses différentes phases qui va occuper pendant plusieurs années la Commune de Boudry en coordination étroite avec les communes voisines au sein de la commission d'aménagement du territoire de la communauté urbaine du littoral (CAT-COMUL). Pour la Ville et Commune de Boudry, des outils de planification et de gestion territoriale de qualité sont nécessaires afin de ne pas subir le développement mais bien plutôt afin de l'anticiper et de l'accompagner.

1.2. LA RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL ET L'ÉTABLISSEMENT DU PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL

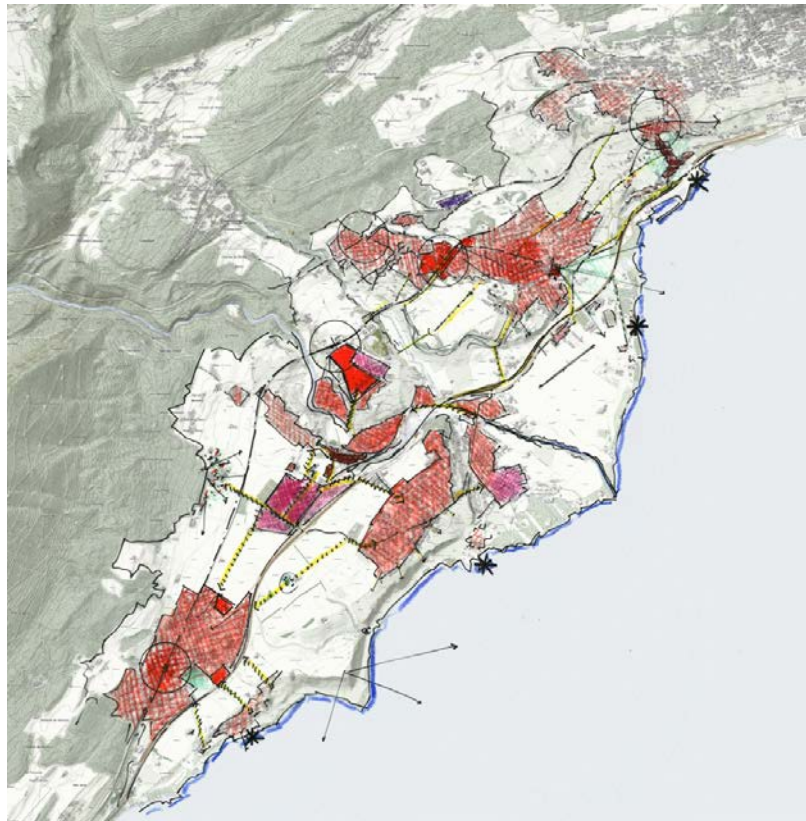
Pour le Canton de Neuchâtel, la révision du PDC a plus été une adaptation et mise à jour aux nouvelles dispositions fédérales sachant que le PDC avait été validé par le Conseil fédéral en 2013.



Extrait du Plan directeur cantonal

Une des principales obligations de la LAT est la définition de la croissance démographique attendue pour les 15 prochaines années (horizon 2030) et sa localisation dans le territoire. Derrière ces notions, le dimensionnement et la localisation des zones à bâtir tiennent un rôle clé. Ainsi, pour le canton de Neuchâtel et sur la base des statistiques démographiques de ces dernières années et des terrains encore à disposition, un quota de zones à bâtir a été attribué à chaque région. Un des principes régissant la répartition de la croissance attendue a été que cette croissance devait se faire en priorité dans les agglomérations qui présentent l'avantage de concentrer une majorité de la population cantonale, un réseau développé de transports publics, ainsi que services et emplois. Boudry fait partie de l'agglomération du littoral : la COMUL (communauté urbaine du littoral). En tant qu'agglomération, la COMUL s'est vu attribué 18 hectares pour des extensions de zones à bâtir (mise en zone) ou de changements de zones (changement d'affectation) d'ici 2030.

C'est sur cette base que la COMUL a établi sa vision du développement à travers l'outil du plan directeur régional (PDR).



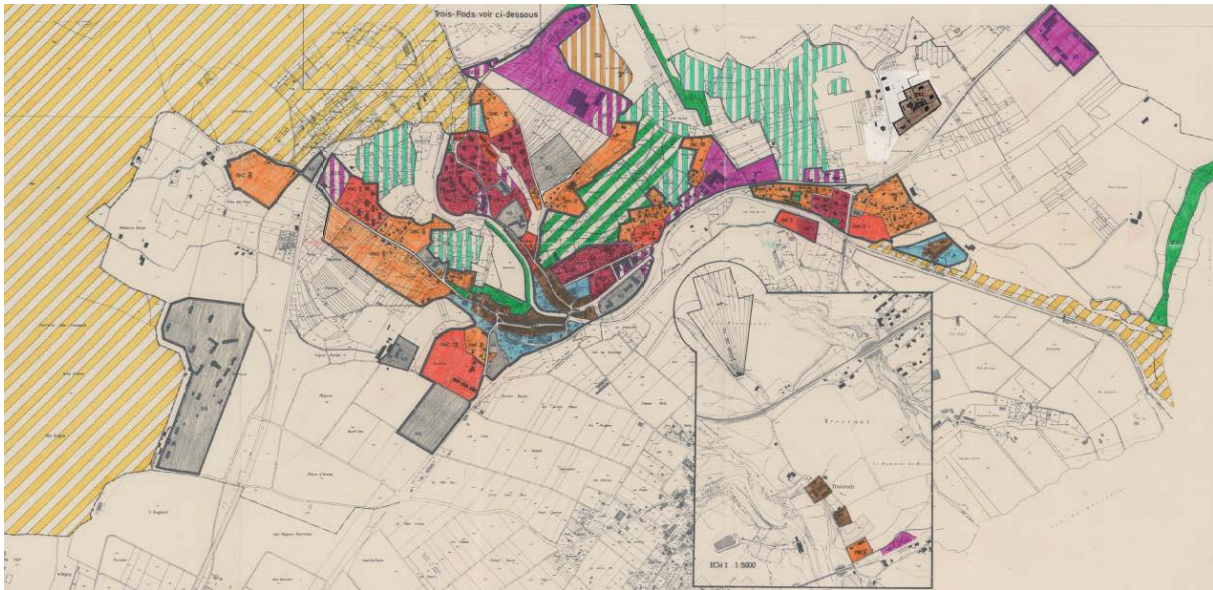
Extrait du PDR – vision du développement de l'archipel Ouest à l'horizon 2030

Sur les 18 hectares auxquels la COMUL avait droit, la Commune de Boudry s'est vu attribuer 4.5 hectares d'extension de zone et 3.1 hectares de changements de zone, ces 7,6 hectares se trouvent sur le plateau de la Gare. Il est nécessaire de rappeler que les extensions de zones ne se font pas librement, elles doivent répondre à certains critères (desserte en transport public notamment) et doivent rester dans l'esprit de la LAT.

Sachant ce qui précède, la Commune peut donc entamer la révision de son PAL dans le respect de ce qui a été défini dans le PDR.

1.3. LA NÉCESSITÉ DE RÉVISER LES PAL POUR LES COMMUNES

La Commune de Boudry a connu deux générations de plans d'aménagement. Le premier datait de 1979.



Plan d'aménagement local de Boudry de 1979

Celui-ci a été totalement révisé en 1996.



Plan d'aménagement local de Boudry de 1996

La Commune est donc en train d'entamer le processus de révision pour l'établissement de la troisième génération de son plan d'aménagement.

La durée de validité d'un plan d'aménagement est de 15 ans environ. Au-delà, trop d'éléments nouveaux interviennent pour qu'un tel instrument puisse encore répondre aux attentes et aux besoins. Les nouvelles terminologies, l'évolution des lois et règlements imposent également une mise à jour régulière.

Cette nécessité est valable pour la commune de Boudry puisque le plan d'aménagement et son règlement ont presque 25 ans. Le plan d'aménagement et les règlements communaux actuels sont souvent désuets et incomplets vis-à-vis des projets privés que la commune doit traiter.

Aujourd'hui, la Commune doit composer avec les éléments suivants :

- Le plan directeur communal de 1995 (qui a servi à la révision du PAL de 1996)
- Le PAL de 1996, valable sur une grande partie du territoire communal
- Le règlement d'aménagement y relatif de 1996
- Des révisions partielles de secteurs (modifications partielles du PAL : p.ex. en Ville-Basse)
- Un reliquat du règlement de construction de 1979

Cette situation délicate démontre l'indispensabilité de la révision du plan directeur communal ainsi que du plan d'aménagement local.

Le nouveau PAL doit permettre de gérer et d'orienter l'évolution du territoire de façon dynamique et prospective.

1.4. LE PROCESSUS DE RÉVISION DU PAL ET LA MÉTHODOLOGIE VOULUE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DE BOUDRY

La révision d'un PAL est un travail conséquent et fastidieux qui ne s'arrête pas simplement à la production d'un plan reportant les zones à bâtir, comme cela pouvait être le cas par le passé.

Aujourd'hui, la révision d'un plan d'aménagement implique de pouvoir prouver la faisabilité du développement territorial souhaité selon plusieurs critères (équipement en réseaux et donc capacités financières de la Commune, infrastructures diverses notamment (pré/para) scolaire ou de transport, respect des normes environnementales liées à la qualité des eaux, à l'air et au bruit, etc.).

La révision des plans d'aménagement locaux a fait l'objet de réflexions au sein de la CAT-COMUL suite à l'élaboration du plan directeur régional. Le processus finalement retenu par ses membres implique que chaque commune révise son plan d'aménagement local, une coordination à l'échelle régionale via la Commission d'aménagement du territoire (CAT-COMUL) et du groupe technique de la COMUL (GTAT-COMUL) sera faite afin de garantir la cohérence d'ensemble donnée par le plan directeur régional.

1.4.1. LE PROCESSUS ADOPTÉ PAR LA COMMUNE DE BOUDRY

Pour ce qui est de la commune de Boudry, le processus pour la révision du PAL décidé par le Conseil communal a été validé dans la séance du 16 février 2018 par le Conseil général lors de l'acceptation du rapport concernant la demande de crédit pour la phase 2 de la révision du PAL. Ce processus comporte 4 phases que nous décrivons brièvement ci-dessous, le schéma complet se trouve sur la page suivante :

- Phase 1 : Projet de territoire
 - Projet de territoire à proprement parler (volet politique)
 - Pré-étude (volet technique), répondant aux critères du service cantonal de l'aménagement du territoire

- Phase 2 : Plan directeur communal

(Il sert à compiler les études faites, à lister celles encore à mener, il sert également à dimensionner l'ampleur de la révision du PAL, de même il a fonction d'avant-projet du PAL)

- Phase 3 : Formalisation du PAL

C'est la révision concrète du PAL et de son règlement ainsi que du rapport explicatif

- Phase 4 : Validation

Procédure formelle d'adoption du PAL

Révision du PAL - processus



	Phase 1: Projet de territoire	Phase 2: Plan directeur communal	Phase 3: Formalisation du PAL	Phase 4: Validation
Phase et Contenu	<p>a) Projet de territoire (volet politique) :</p> <p>Vision politique stratégique pour la révision du PAL, représentant la base de référence du développement de la Commune.</p> <p>Il pose un diagnostic de la Commune (forces, faiblesses, opportunités, risques).</p> <p>Il montre l'évolution voulue (objectifs et définition d'enjeux).</p> <p>Il fixe une stratégie (cap à suivre et moyens d'atteindre les objectifs).</p> <p>Il définit les mesures à mettre en oeuvre.</p> <p>Le projet de territoire porte sur des thématiques telles que : la croissance, la densification, le cadre de vie (qualité).</p> <p>Forme et canevas du projet de territoire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principe du projet (problématiques et stratégie) - Evolution de la Commune (tendances et perspectives) - Situation de la Commune (au niveau local, régional et cantonal) - Domaines clés (démographie, économie, infrastructures, etc.) - Améliorations et bénéfices attendus <p>b) Pré-étude (volet technique):</p> <p>Il sert de cahier des charges à la révision du PAL.</p>	<p>Il se base sur le projet de territoire (cf. phase 1) et l'approfondit.</p> <p>Il intègre les contraintes d'ordre supérieur (données par les services cantonaux).</p> <p>Il identifie les études à mener:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan directeur des cheminements pour piétons - Evacuation, traitement et protection des eaux: - Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) - Plan de gestion des adductions (PGA) - Plan d'équipement - Zones de protection des captages d'eaux - Protection contre les crues - Délimitation de l'espace cours d'eau et de l'espace réservé aux eaux (ECE / ERE) - Etudes de trafic - Protection contre le bruit - Protection contre les accidents majeurs (OPAM) - Inventaire nature - Inventaire patrimoine bâti - Management des zones d'activités <p>Il doit pré-affecter les terrains et identifier les secteurs stratégiques.</p> <p>Il doit illustrer ceux-ci sur un plan répondant à la loi et aux exigences fédérales sur les géodonnées numérisées.</p> <p>Il doit fixer des séances d'informations périodiques du CC et des commissions</p> <p>Il doit fixer des séances d'information à la population</p> <p>Délivrables à obtenir: le cahier des charges pour la formalisation du PAL (phase 3), ainsi que des devis pour une 2ème demande de crédit au CC</p>	<p>Il s'agit de réviser concrètement le plan d'aménagement, mais surtout son règlement.</p> <p>Il s'agit de rédiger le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT, qui relate l'esprit et la volonté de la révision du PAL et en justifie les options prises.</p> <p>Il s'agit de mener les études annexes (cf. liste en phase 2).</p> <p>Il s'agit de mener des séances d'informations périodiques avec le CC et les commissions.</p> <p>Il s'agit de mener des séances d'information à la population.</p>	<p>Il s'agit de la procédure formelle d'adoption du PAL.</p> <p>Signature par le Conseil communal</p> <p>Prévisé par le Chef du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE)</p> <p>Adopté par le Conseil général</p> <p>Mise à l'enquête publique</p> <p>Approuvé et sanctionné par le Conseil d'Etat</p>
Qui ?	Interne: CC, CG, Commissions, Services techniques	Mandatitaire	Mandatitaire	Interne
Coûts ?	Coûts internes	CHF 100'000.-	A déterminer, entre CHF 300'000 et 500'000.-	CHF 0.-
Calendrier prévisionnel	Avril 2020	mi-2021	2022	2022 - 2023

Schéma du processus de révision du PAL de Boudry

1.4.2. UTILITÉ DES PHASES 1 ET 2 : PROJET DE TERRITOIRE ET PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

À travers ce processus, la volonté marquée par le Conseil communal était d'avoir une réflexion préalable à la révision du PAL qui permette de définir des volontés et un cap à suivre pour la commune. Aussi, la phase 1 se devait de représenter au mieux la volonté politique du développement souhaité, afin d'avoir une assise forte sur laquelle fonder le futur plan d'aménagement.

De même concernant la phase 2 de la révision du PAL, la volonté a été de passer par l'élaboration d'un plan directeur communal. Cet outil avait déjà été utilisé en 1995 pour la révision du PAL survenu l'année suivante.

Le besoin d'élaborer un plan directeur communal peut se justifier par le fait que la Commune a mené à bien plusieurs réflexions/études sur son développement (schémas directeurs sectoriels) ainsi que dans différentes thématiques (mobilité notamment). Ces documents cadres doivent être centralisés dans un seul document afin de faciliter la gouvernance et le pilotage par les autorités et ses services.

Au surplus, le PDR élaboré à l'échelle de la COMUL s'est surtout attaché au dimensionnement de la zone à bâtir, élément quantitatif demandé par la LAT. Néanmoins un niveau de précision plus fin – à l'échelle locale – s'avère nécessaire, de même que l'intégration d'éléments plus qualitatifs liés au cadre de vie souhaité pour le territoire boudrysan.

1.4.3. MÉTHODOLOGIE POUR LA RÉVISION DU PAL

Pour mener à bien les travaux de révision du PAL, il a été décidé la création d'une commission non-permanente ad hoc. Celle-ci se compose de membres issus de la commission permanente de l'aménagement du territoire, de la mobilité et de l'environnement (déjà habitués à l'aménagement du territoire via la soumission régulière des demandes de permis de construire), ainsi que de citoyens affiliés aux deux partis existant lors de la législature 2016-2020 se montrant intéressés à intégrer la démarche. Elle a été accompagnée tout au long de la démarche par le Conseiller communal en charge de l'aménagement du territoire et de l'environnement, Monsieur Jean-Pierre Leuenberger ainsi que de l'urbaniste communal. La commission se composait quant à elle des membres suivants :

M. Bob Thomson	Président
M. Romain Dubois	Vice-président
Mme Esther Bove-Saam	Membre
M. Claude Buschini	Membre
M. Denis Keller	Membre
M. François Kistler	Membre
M. Pierre Meisterhans	Membre
M. Pierre Oberlin	Membre
Mme Marie-José Weber	Membre
M. Nicolas Rousseau	Membre
Mme Manon Simeoni	Membre

Cette commission intervient à différents niveaux d'implication en fonction des phases de la révision.

Pour la phase 1 du projet de territoire, objet de ce rapport, la commission a dû intervenir directement et concrètement lors d'ateliers de travail préparés par le service technique de Boudry. Lors des phases suivantes son rôle sera plus consultatif et de relai de l'information auprès du Conseil général voire auprès de la population.

La méthode de travail retenue pour élaborer le volet politique du projet de territoire a été celle d'ateliers de travail préparés par le service technique, ils sont au nombre de six :

1. Atelier introductif : rôle et statuts de la commission, mise en contexte, objectifs et portée de la démarche, définition de quartiers (découpage du territoire)
2. Diagnostic territorial : forces, faiblesses, opportunités et risques pour l'ensemble du territoire de Boudry ainsi que par quartiers
3. Enjeux globaux et par quartiers
4. Objectifs et stratégies pour la commune dans son ensemble et par quartiers
5. Intentions et mesures à entreprendre pour l'ensemble ainsi que par quartiers
6. Synthèse des ateliers, intégration des remarques et ajouts

Ces 6 ateliers ont d'abord été travaillés à l'interne avec le responsable du dicastère de l'aménagement du territoire ainsi que les membres du service technique – urbaniste et ingénieur civil responsable des travaux publics.

Dans un deuxième temps et en léger décalage (sans que les résultats du groupe interne ne soient divulgués) les ateliers ont été travaillés avec la commission de révision du PAL en présence du chef du dicastère de l'aménagement du territoire et de l'urbaniste communal.

Par la suite, la synthèse issue des réflexions de la commission a été présentée au reste des membres du Conseil communal lors d'une après-midi au cours duquel ils ont pu émettre avis, remarques, corrections et compléments au travail de la commission.

1.5. LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS COMPOSANT LE PROJET DE TERRITOIRE

Le présent rapport, fait la synthèse des éléments nécessaire à l'aboutissement de la phase 1 de la révision du PAL, soit le projet de territoire. Il se compose des éléments suivants :

- Volet politique du projet de territoire :
 - Synthèse des ateliers de travail concaténant sous forme de fiches et de cartes schématiques les réflexions de la commission, du groupe interne de travail et du Conseil communal.
- Volet technique du projet de territoire :
 - Pré-étude (analyse statistique des tendances, problématiques, études à réaliser, démarches de concertation et d'information, délais et coûts)

1.6. LA PORTÉE DU PROJET DE TERRITOIRE

Le présent rapport fait office de projet de territoire combinant les aspirations politiques et les aspects techniques. Le projet de territoire définit la stratégie à poursuivre sur le long terme, il est la base sur laquelle doit s'appuyer la révision du PAL. Ce document stratégique tient également lieu de cahier des charges pour la phase 2 de la révision du PAL, le plan directeur communal. Ce dernier devra approfondir la vision définie dans le projet de territoire, développer certains aspects partiellement ou non-traités, compiler les études stratégiques déjà menées par la Commune et définir et développer celles encore à mettre en place. En outre, le plan directeur communal est liant pour les autorités (communales et cantonales), elles devront donc s'y tenir.

2. PROJET DE TERRITOIRE (VOLET POLITIQUE)

La vision décrite ci-après pour la Commune de Boudry est la résultante des données récoltées auprès de la commission pour la révision du PAL, du groupe de travail interne ainsi que de l'atelier avec le Conseil communal. Il en a été extrait les éléments partagés par les trois groupes et les plus importants, d'autres qui ont pu être mentionnés mais de moindre importance peuvent ne pas avoir été repris dans ce document de synthèse. Au final, tous les éléments développés quant à la vision pour Boudry contribuent à esquisser un projet de territoire à l'horizon 2030 – 2040 et donc la volonté souhaitée de son évolution. Il s'agira par la suite de trouver les outils nécessaires pour que la vision se réalise et le projet de territoire prenne concrètement forme.

Toutes les cartes qui concernent Boudry dans ce chapitre sont disponible en format A3 en annexe.

2.1. VISION GLOBALE POUR LA COMMUNE

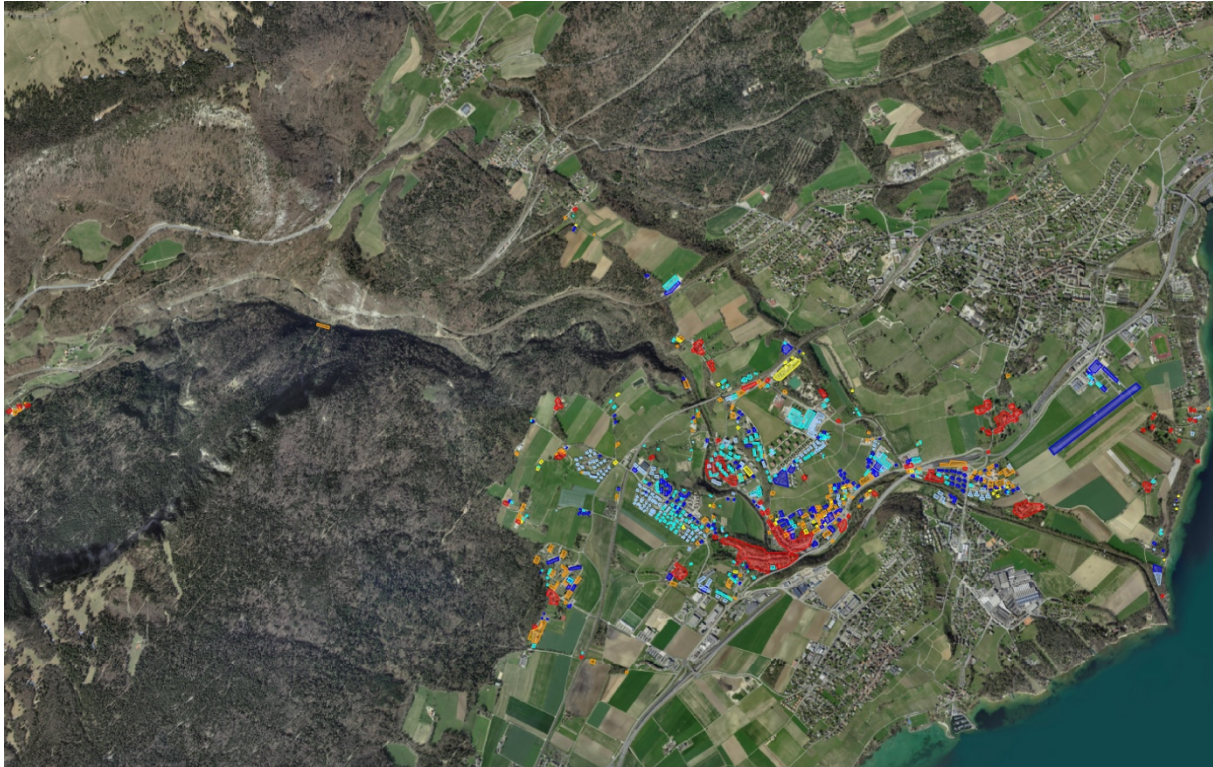
Lors de l'établissement du diagnostic territorial, premier atelier de travail, l'objectif était d'établir une série de constats et de faits à propos de Boudry, de replacer la commune dans son cadre, puis de lister ses forces, faiblesses, les opportunités à saisir qui pourraient se présenter et à contrario, les risques encourus à éviter. Puis les ateliers suivants ont traité des enjeux pour la Commune, des objectifs à poursuivre en fonction des enjeux et finalement des intentions ou mesures à prendre pour atteindre les objectifs fixés. Nous revenons ci-après de manière détaillée sur ces différents points puis de manière synthétique à travers un tableau récapitulatif.

HISTORIQUE ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune est située sur le littoral neuchâtelois possédant ainsi un attrait naturel de par sa situation sur le plateau suisse (ligne du pied du Jura) entre les principales agglomérations helvétiques. À une échelle plus restreinte, Boudry se trouve entre Neuchâtel, centre de l'agglomération du littoral neuchâtelois, la ville d'Yverdon-les-Bains et au-delà l'arc lémanique.

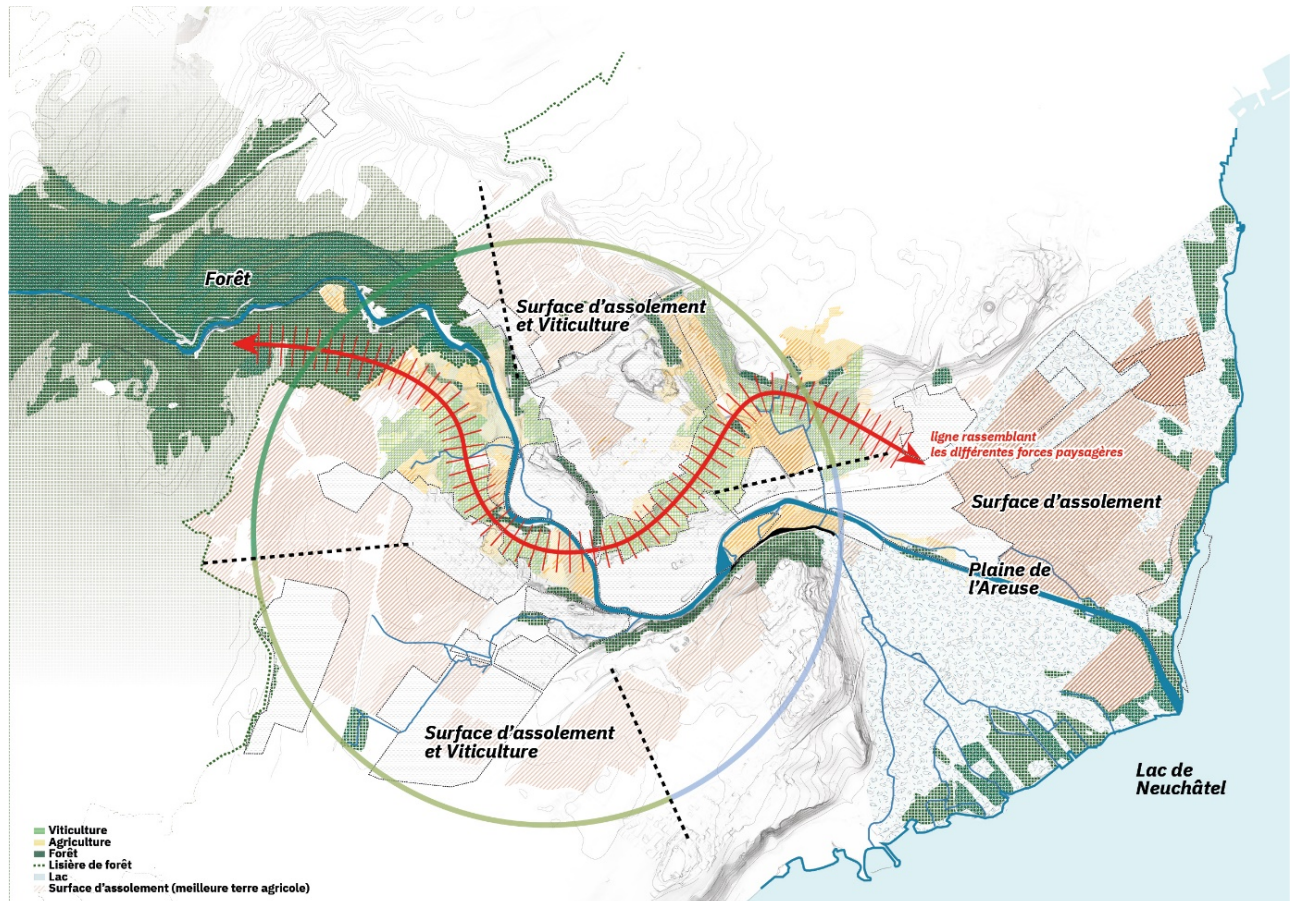
Le territoire de Boudry s'est construit avec et autour de l'Areuse, puisque le village se trouve à la sortie des gorges du même nom et se trouvait être pendant longtemps le seul point de passage de la rivière à l'époque médiévale, ce qui en fit sa richesse et permit son indépendance d'où son titre de « ville ».

La morphologie du territoire est profondément marquée par celle-ci et l'urbanisation s'en ressent fortement.



Historique des constructions à Boudry: en rouge les secteurs bâtis avant 1880, en orange les constructions érigées entre 1880 et 1935, en jaune entre 1935 et 1946, en bleu entre 1946 et 1966, en bleu clair entre 1966 et 1981 et en gris-bleu entre 1981 et 1990. Fond de plan de 2017.

Tout d'abord avec le bourg médiéval et le château accrochés à un éperon surplombant la rivière. La Ville-Basse sise dans un méandre de l'Areuse et où se sont développés des faubourgs (rue Oscar-Huguenin et début de l'Avenue du Collège). Le quartier des Cèdres aussi situé à côté de la rivière et où plusieurs activités industrielles utilisant la force de l'eau se sont développées. Les deux grands plateaux de part et d'autre de l'Areuse : le plateau de Perreux à l'Ouest et le plateau de la gare à l'Est. Finalement plus à l'est, aux abords de la plaine d'Areuse, l'ancienne commune d'Areuse avec sa partie historique (vieil Areuse) et la partie plus récente qui s'est développée à proximité du hameau de Grandchamp, toutes deux aujourd'hui rattachées à Boudry. En outre, le territoire s'étend des bords du lac jusqu'en montagne et comporte une surface forestière importante. Autre élément caractéristique du paysage, les espaces ouverts et exploités par l'homme, que ce soit les surfaces agricoles de la plaine d'Areuse ou du plateau de Perreux ou les surfaces viticoles présentes sur les coteaux de l'Areuse ou du Merdasson, l'autre rivière traversant le territoire boudrysan.

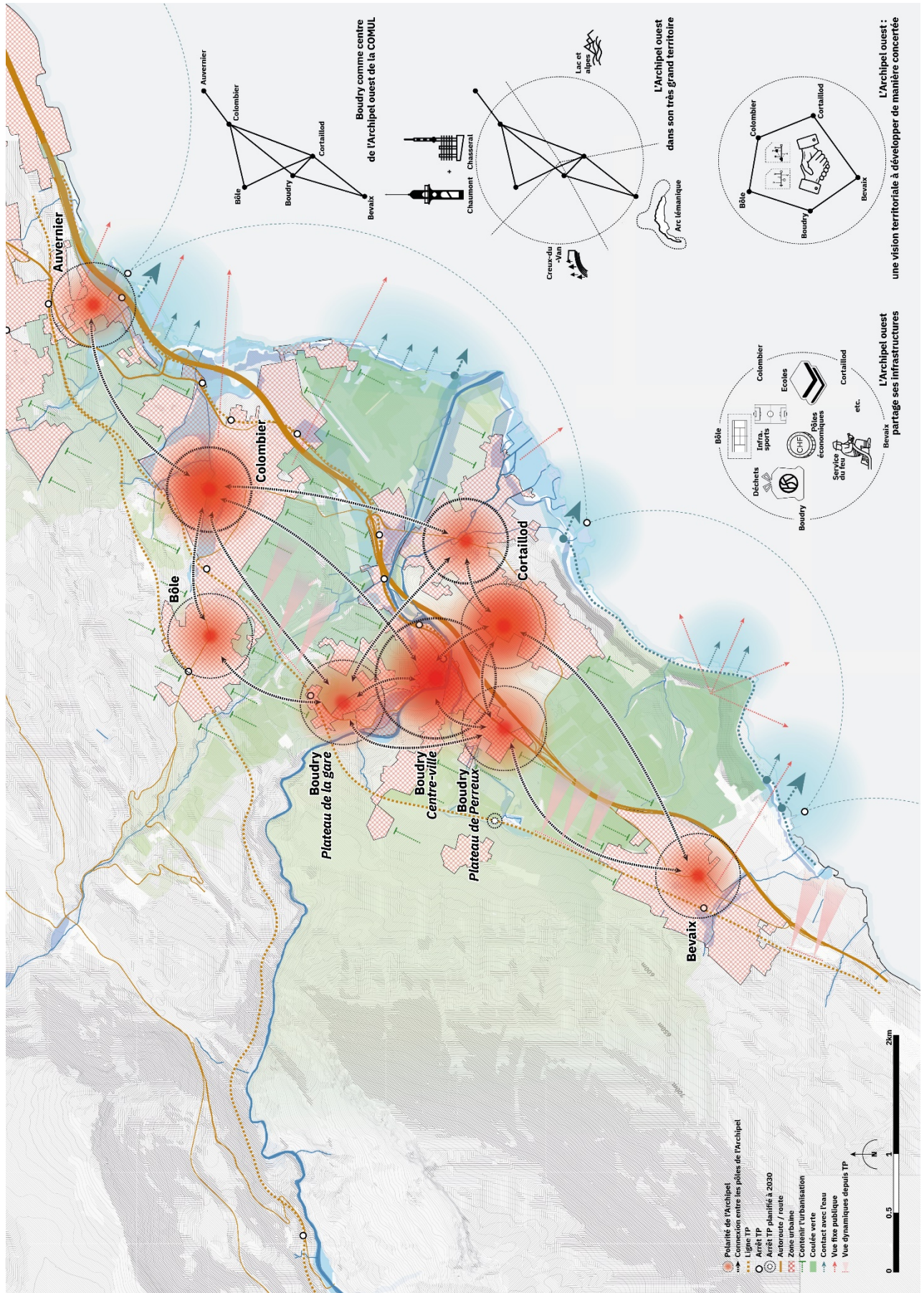


Grands ensembles paysagers - lignes de force des logiques territoriales

2.1.1. BOUDRY AUJOURD'HUI

Les noyaux historiques des villages et hameaux sont encore aujourd'hui visibles et figurent tous à l'ISOS : que ce soit le bourg de Boudry avec son château et la tour Marfaux, le vieil Areuse, Grandchamp, ou encore Trois-Rods.

Boudry a connu une forte croissance de sa population et des emplois durant la dernière décennie. De même, les infrastructures la desservant se sont également étoffées. Boudry fut le centre du district du même nom, mais est surtout décrit comme le centre de « l'archipel Ouest » dans les planifications d'ordre supérieur (terme utilisé dans le PDR pour les villages de Colombier, Auvernier, Bôle, Cortaillod, Bevaix et Boudry, car les villages forment des îles ceinturées par des espaces verts, d'où le terme d'archipel). En tant que centre de cet archipel, Boudry doit tenir ce rôle dans les décisions ayant un impact territorial.

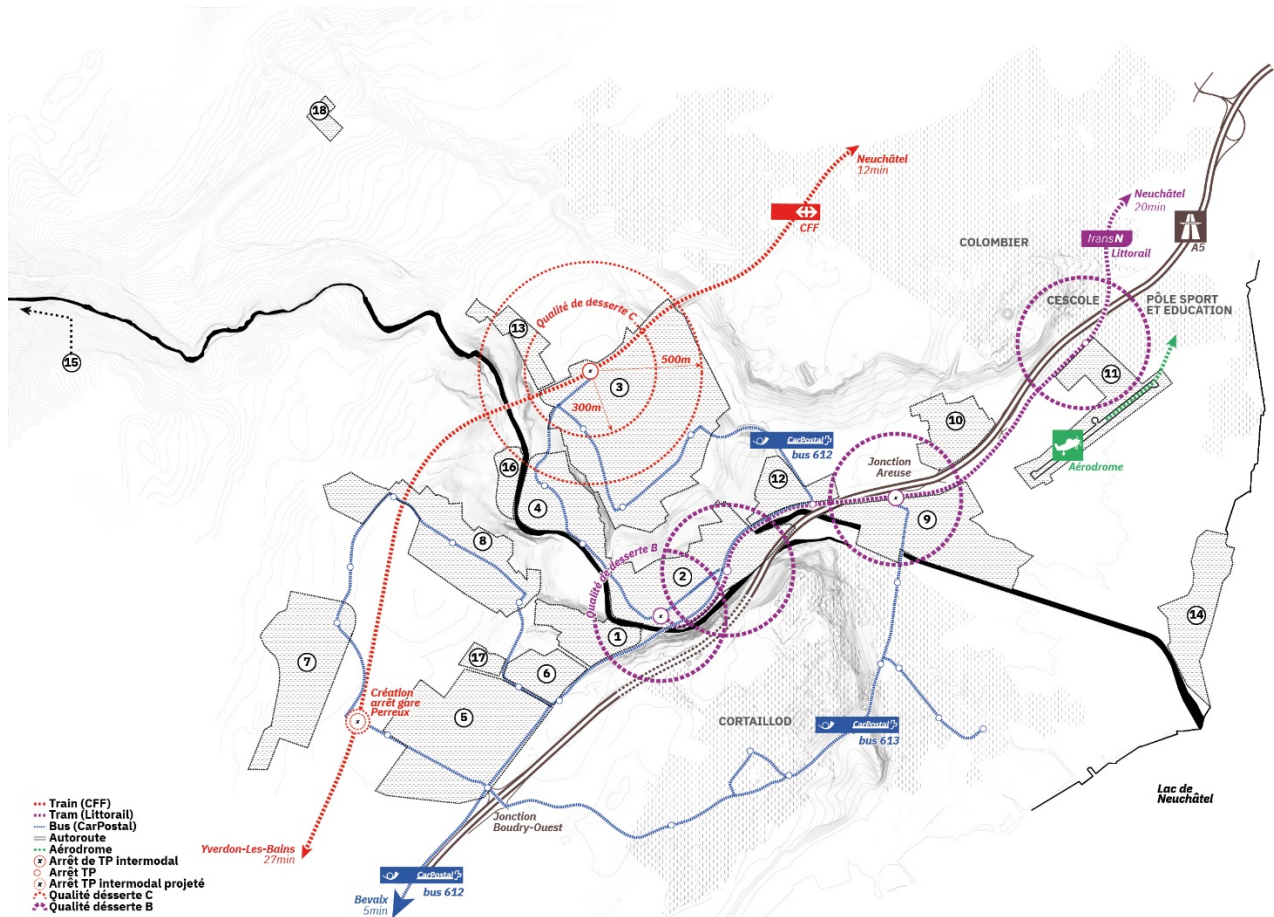


Boudry au sein de l'Archipel Ouest

Son centre de gravité est néanmoins relativement limité car la commune présente des redondances avec le village de Colombier. En outre l'attraction est naturellement dirigée vers le centre de l'agglomération qu'est Neuchâtel.

Le parc immobilier est très varié entre maisons historiques, maisons de maîtres, locatifs et habitat groupé et pavillonnaire. De même, la structure de la population est variée. La forte augmentation de population des dix dernières années a vu le renforcement de la classe moyenne via notamment les jeunes familles, l'assiette fiscale s'améliorant durant la même période.

Les structures de transport suivent le relief du pied du jura et sont donc transversales d'est en ouest, elles desservent les deux étages de la commune. La ligne CFF relie les plateaux, tandis que le train (ex-tramway) du Littorail relie le centre de Boudry au centre de Neuchâtel. Le terminus de la ligne ferroviaire (du tram) au centre de Boudry en fait un centre de transport régional (départ de lignes de bus permettant de relier les différents quartiers aux deux étages de la commune, ainsi que les régions voisines). Deux bretelles d'autoroutes complètes se situent sur le territoire communal avec celle d'Areuse et celle du plateau de Perreux. Un aéroport est en outre présent sur la plaine d'Areuse.



Mobilités - des logiques horizontales

La commune possède en outre deux collèges de niveau primaire, deux salles de gym, une piscine couverte, des structures parascolaires, des crèches, une salle de spectacle, trois terrains de football. D'autres équipements viennent compléter l'offre publique : théâtre, trois musées, caveau de dégustation, quelques restaurants, quelques chambres d'hôtes.

Au niveau économique, la commune compte 5 zones industrielles, recèle plusieurs PME et compte un nombre important d'emplois. Le secteur primaire est surtout l'apanage de la viticulture avec la présence de plusieurs vigneron, le secteur forestier est également exploité par un syndicat intercommunal. Le secteur secondaire demeure important avec des entreprises actives dans la construction (bâtiment) et dans la mécanique ainsi que d'autres à forte valeur ajoutée. En outre le territoire accueille un pôle économique cantonal situé sur le plateau de Perreux orienté sur les entreprises actives dans des domaines d'activités stratégiques (DAS).

En termes touristiques et de loisirs le vaste territoire comporte plusieurs sites intéressants. Ainsi, la plage de Boudry est un site reconnu et fréquenté de plongée. Les gorges de l'Areuse sont l'un des sites les plus fréquentés avec environ 100'000 visiteurs par année. La montagne de Boudry fait partie de la réserve naturelle du Creux-du-Van.

2.1.2. ATOUS, FORCES ET IDENTITÉ DU TERRITOIRE BOUDRYSAN

En premier lieu ressortent les éléments patrimoniaux de la Commune qui se divisent en trois catégories : patrimoine naturel, architectural/humain et culturel. Parmi les éléments paysagers identitaires de la Commune, il est mentionné : l'Areuse, des coteaux viticoles particuliers (liés aux reliefs de l'Areuse et du Merdasson), le delta de la plaine d'Areuse, la montagne de Boudry avec sa forêt et le « trou de Bourgogne » ouvrant sur le Val-de-Travers.



Patrimoine - Marqueurs d'identité

De même, parmi les éléments liés à la présence humaine ayant contribué à former Boudry, il est cité l'histoire du village qui a été faite « Ville » grâce à l'unique pont au-dessus de l'Areuse, l'unité architecturale du bourg et du château ainsi que la tour Marfaux, la tour de pierre,

l'urbanisation disparate liée à la topographie, le viaduc ferroviaire à arches, les maisons de maître du vieil Areuse et les autres groupements historiques préservés. Finalement le patrimoine identitaire de Boudry est aussi culturel, du fait qu'il soit un lieu de passage ou de naissance de personnages historiques célèbres, pour ses musées et son théâtre.

Sa situation géographique et ses équipements de mobilité ou en services confèrent à la ville de Boudry une attractivité dont elle bénéficie.

Les gorges de l'Areuse, les monuments, les musées, le caveau de dégustation, la plage et les zones de détente sont également des attracteurs notamment en termes touristiques.

2.1.3. FAIBLESSES ET ÉLÉMENTS NÉGATIFS

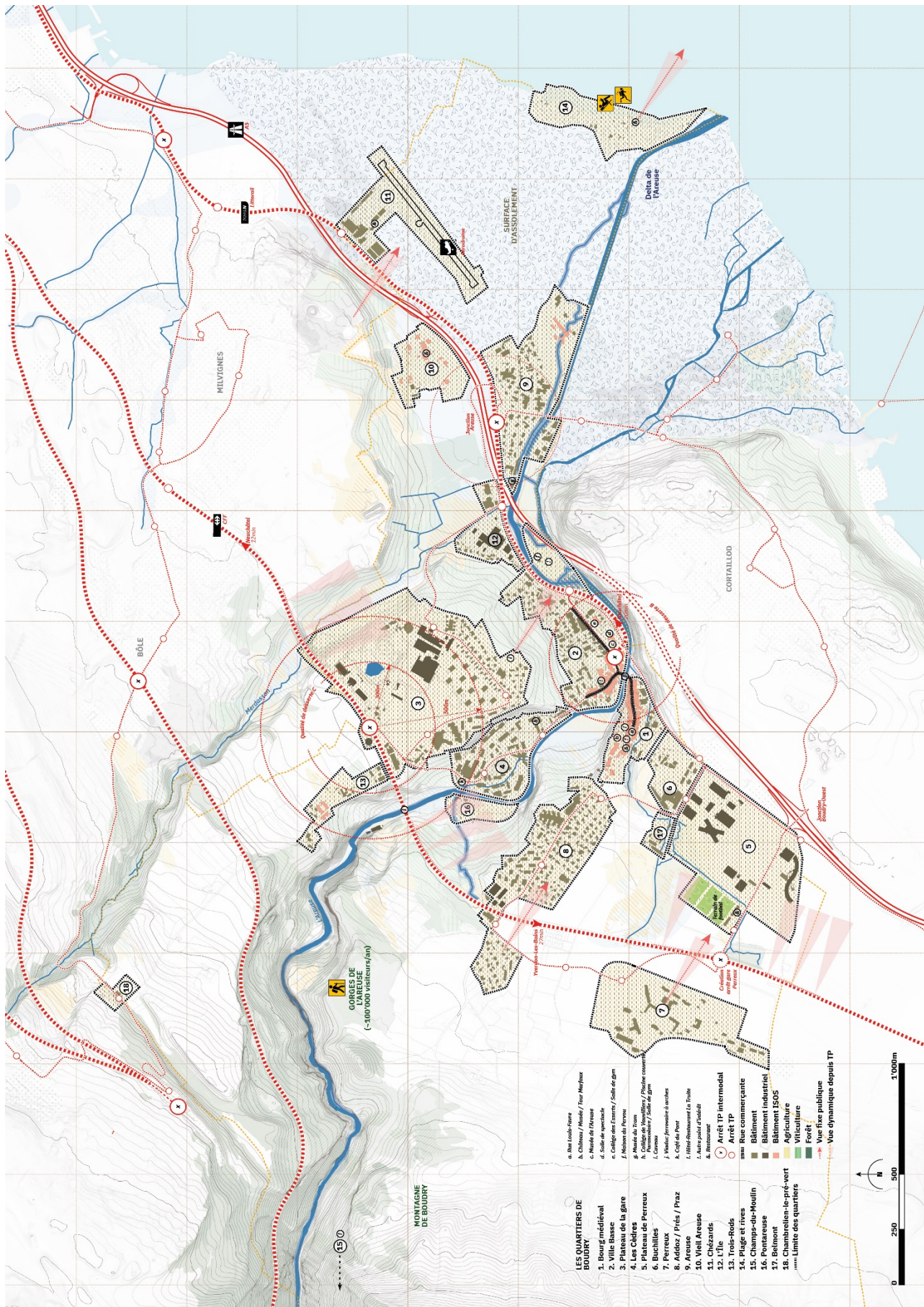
Parmi les points faibles soulevés, les éléments suivants sont ressortis : l'éloignement par rapport au lac, le peu de vues sur le lac ainsi que son accès peu aisé, de manière corollaire le peu de dégagements visuels ce qui implique une attractivité résidentielle péjorée pour des populations plus exigeantes. L'image d'une cité industrielle et ouvrière qui reste présente. Une topographie qui incite aux déplacements en transports individuels motorisés, des problèmes de trafic de transit, une mobilité interne entre rives qui reste problématique. Un taux d'imposition élevé. Des constructions qui préteritent le paysage (viaduc RC5, tours des années 60), de même que des zones industrielles mal maîtrisées et comportant des constructions jugées laides. Le manque criant d'infrastructures de qualité pour l'hébergement et la restauration. Les coupures induites par les infrastructures de transport et l'absence d'un port.

2.1.4. OPPORTUNITÉS ET RISQUES DE MANIÈRE GÉNÉRALE

Peu d'opportunités ont été soulevées pour la Commune de Boudry, mais la principale est celle de la fusion avec les communes voisines, car le statut quo agrandit en parallèle le risque de la marginalisation de Boudry vis-à-vis de ses voisines ayant déjà fusionné et de la perte de poids au niveau politique.

Les autres opportunités sont liées au statut qui devrait être celui de Boudry, soit le centre de l'Archipel ouest, avec comme corollaire le développement de sa population sur le plateau de la gare et des emplois principalement au sein du pôle économique cantonal sur le plateau de Perreux. Le site de Perreux est aussi ressorti comme secteur stratégique à surveiller et dont l'évolution reste à déterminer. Le développement d'infrastructures diverses, planifiées ou non en fonction du statut de Boudry est également perçu comme une opportunité.

Le risque perçu est lié au développement planifié de la Commune et qui pourrait engendrer une perte d'identité de Boudry, de ses spécificités et le renforcement du caractère de cité-dortoir.

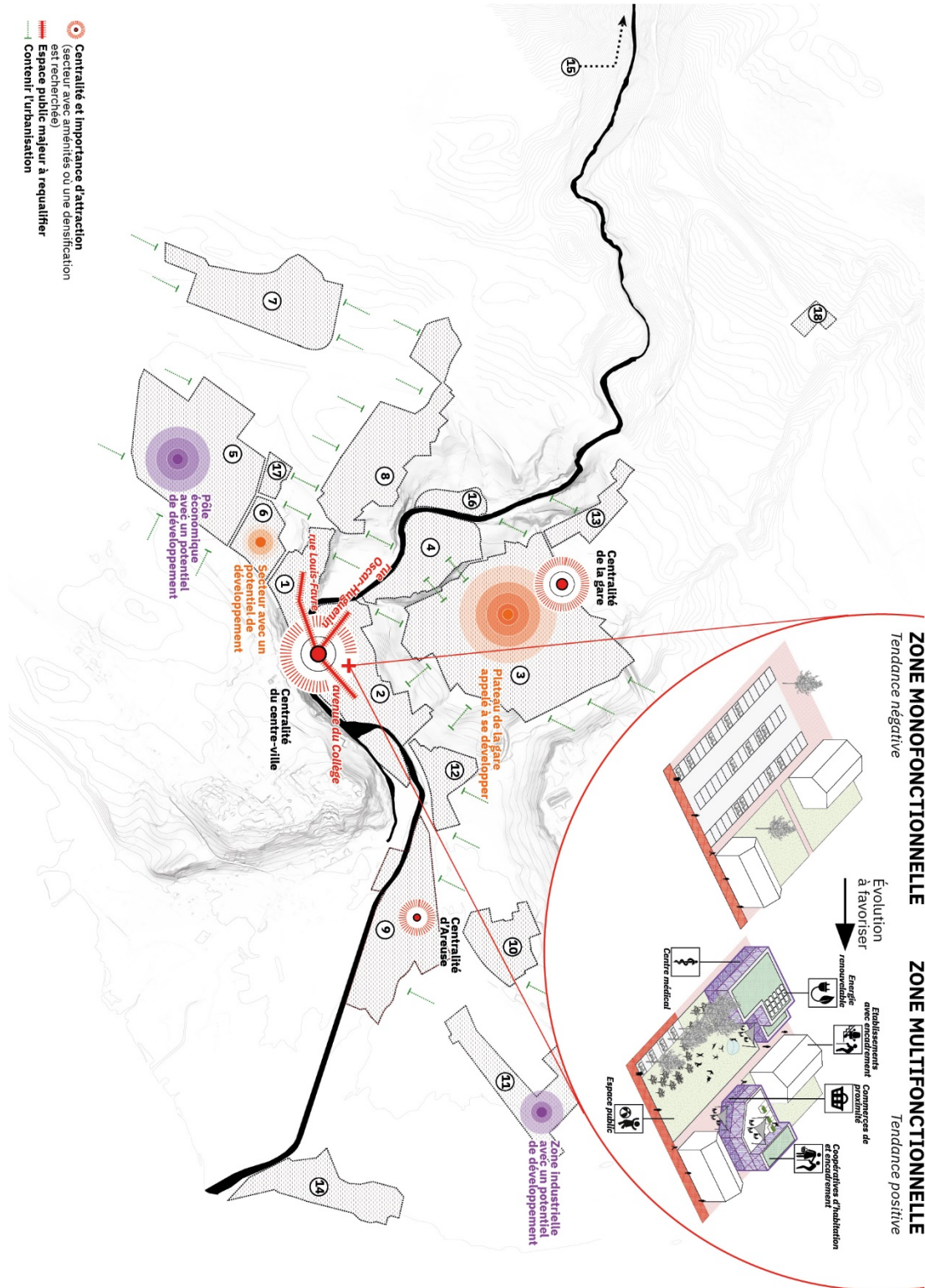


Carte de synthèse du diagnostic territorial de Boudry

2.1.5. ENJEUX POUR LA COMMUNE

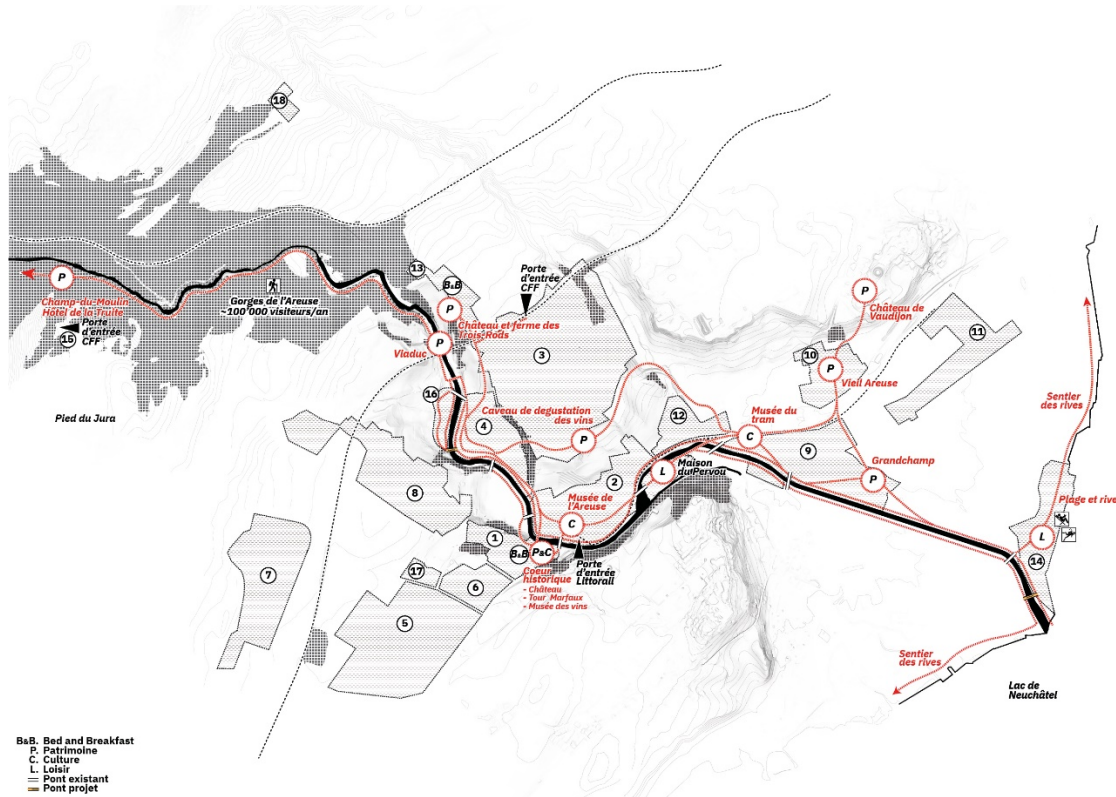
Plusieurs enjeux regroupés par thématiques ont été listés :

- Enjeux d'urbanisme et de patrimoine
 - Revitaliser et requalifier le centre-ville, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti.
 - Offrir des logements répondant aux critères du développement durable (énergie, social, coûts).



Carte schématique des enjeux d'urbanisme et de densification

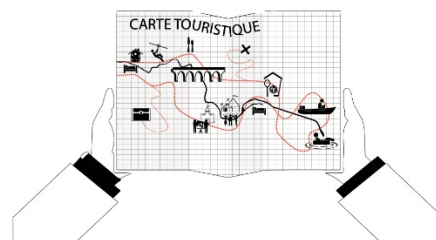
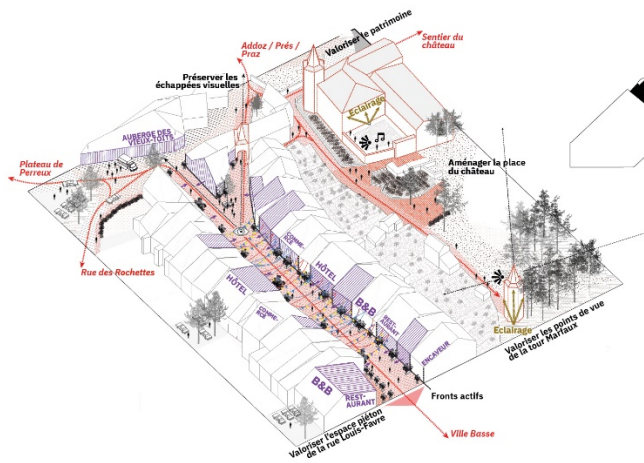
- Enjeux touristiques et d'attractivité
 - Favoriser l'implantation de commerces, restaurants, structures d'hébergement.
 - Promouvoir et mettre en valeur les trésors de la Commune.
 - Communiquer à l'externe les différents éléments touristiques et les mettre en relation.



1. DÉVELOPPER UNE VISION STRATÉGIQUE POUR L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET LE PATRIMOINE

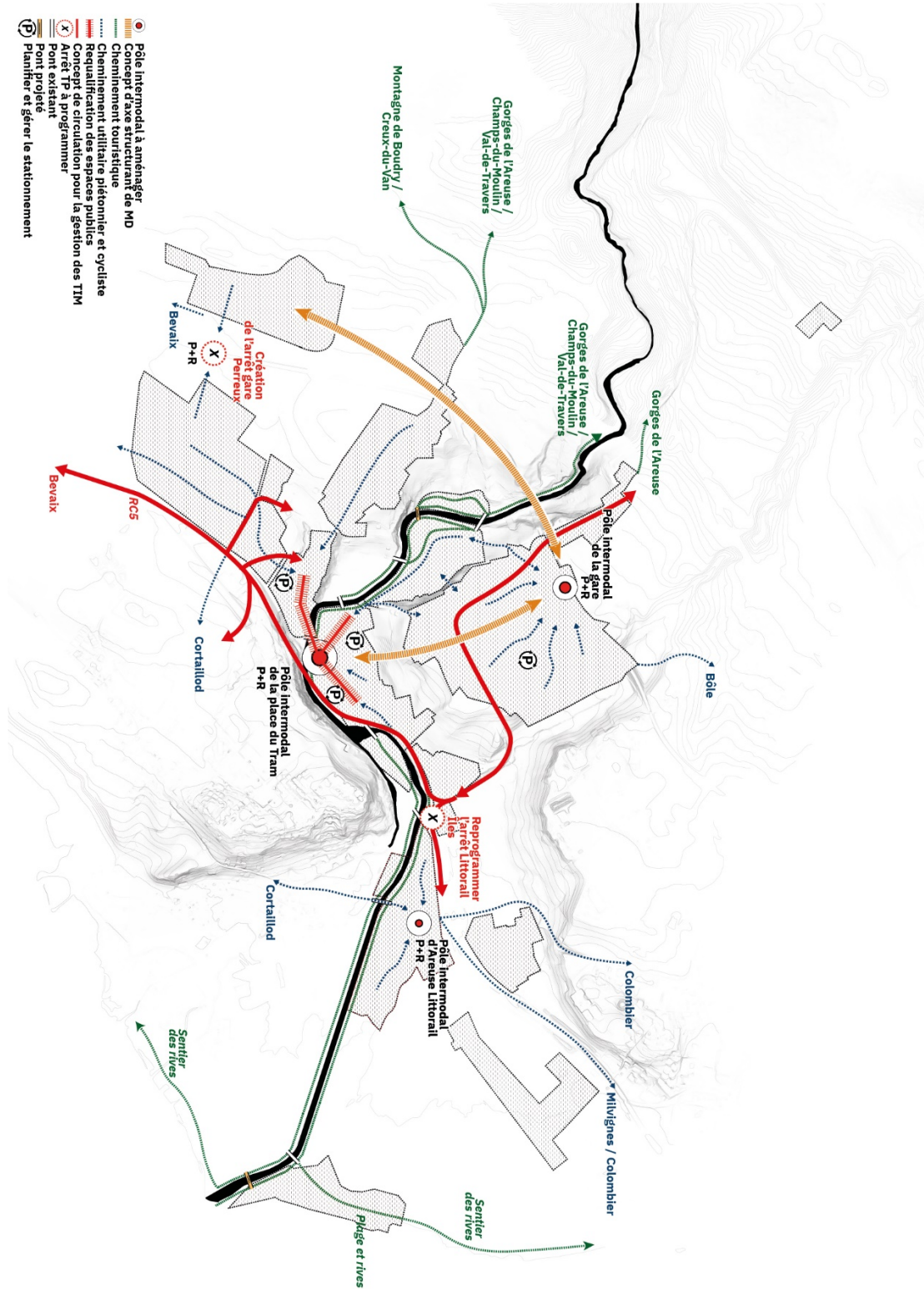
2. REQUALIFIER LES SITES MAJEURS TOURISTIQUES ET PATRIMONIAUX

2'. VALORISER ET COMMUNIQUER LE TOURISME ET LE PATRIMOINE



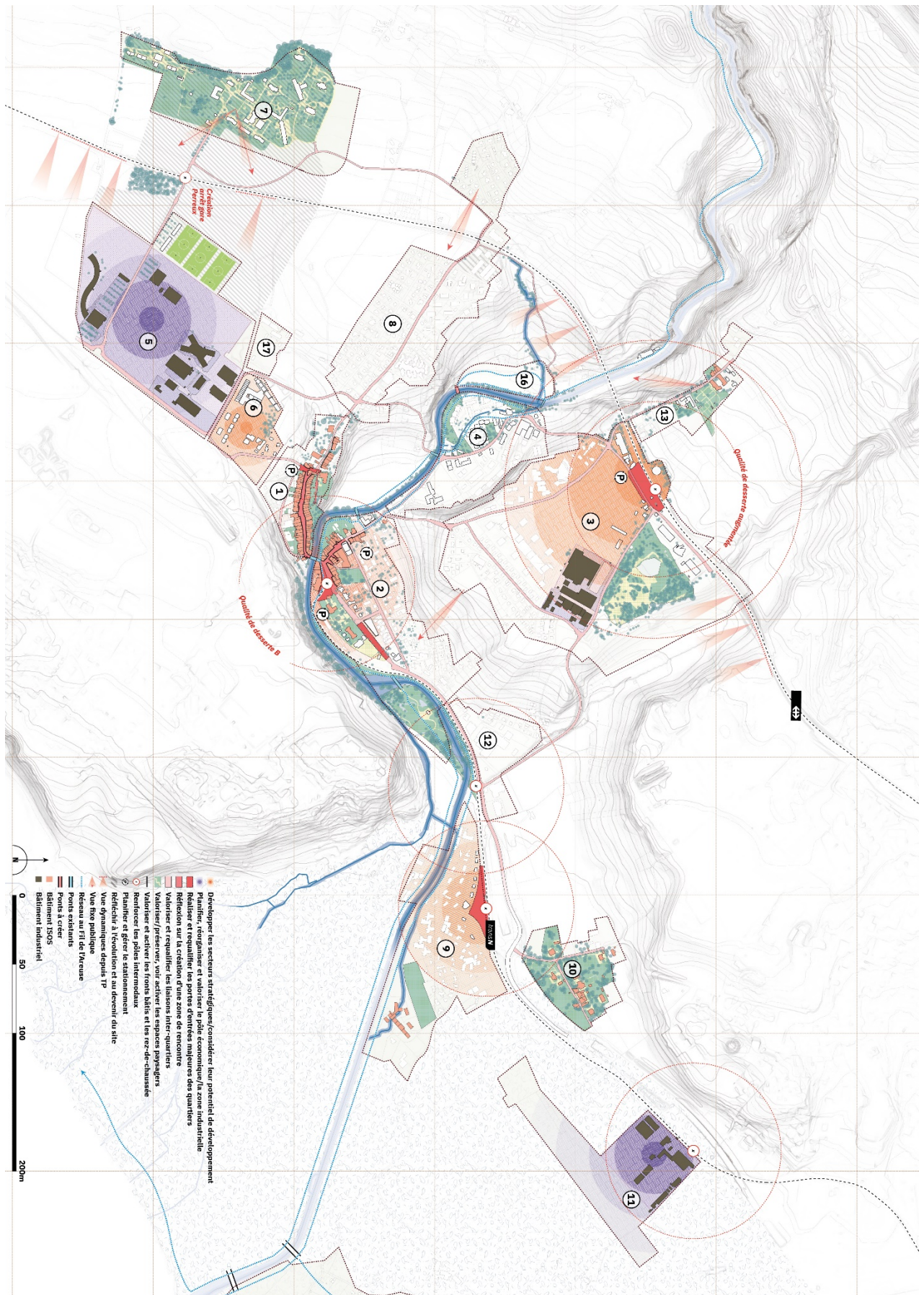
Carte schématique des enjeux touristiques et d'attractivité

- Enjeux de mobilité
 - Maîtriser le trafic et gérer le stationnement au centre-ville.
 - Gérer les liaisons entre rive gauche et droite.
 - Développer les infrastructures de mobilité douce.
 - Améliorer la desserte ferroviaire.



Carte schématique des enjeux de mobilité

- **Enjeux sociétaux**
 - Gérer la temporalité du développement territorial et la densification des quartiers stratégiques.
 - Développer les infrastructures publiques.
 - Gérer et utiliser au mieux les espaces verts.
 - Utiliser les ressources naturelles indigènes.
 - Enjeux de sécurité.
 - Enjeux liés au lien social, au vieillissement de la population et au maintien des sociétés locales.
- **Enjeux politiques**
 - Réfléchir aux opportunités de fusion avec les communes avoisinantes et à l'évolution du système de milice.
- **Enjeux environnementaux, de durabilité et de réchauffement climatique**
 - Gestion et préservation des écosystèmes, des sols, de l'eau et des espaces verts en ville.
 - Lutter et accompagner les changements liés au réchauffement climatique (lutter contre les îlots de chaleurs, prévenir les dangers naturels tels qu'inondations, glissements de terrains, sécheresse, etc.)
- **Enjeux économiques**
 - Planifier et gérer les zones d'activités. Créer des zones d'innovation.



Carte de synthèse des principaux enjeux à venir pour Boudry

2.1.6. OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Les objectifs découlent des enjeux à relever :

- Renforcer l'identité boudryenne à travers une mise en valeur du patrimoine bâti et un travail sur la qualité des espaces publics.
- Travailler sur la variété, la diversité et le nombre d'animations et d'offres proposées au citoyen au centre-ville.
- Éviter de disperser les éléments précités partout dans le territoire, en se concentrant surtout sur le centre-ville, le bourg et éventuellement à futur dans le quartier de la gare.
- Améliorer l'attrait touristique par la facilitation des initiatives visant le développement d'une offre d'hébergement et de restauration de qualité. Prendre soin des sites touristiques et améliorer leur visibilité via une meilleure communication.
- Améliorer l'accessibilité au centre-ville depuis les différents quartiers, tout en réduisant le trafic et ses impacts négatifs.
- Maintenir voire développer une offre en transports publics fiable et de qualité desservant les différents quartiers de Boudry.
- Maintenir une part de logements à prix abordables pour la population de tous âges et toutes catégories. De la même manière développer les appartements avec encadrement pour accompagner le vieillissement de la population, donnant ainsi la possibilité de rester plus longtemps indépendant.
- Permettre la densification tout en conservant, voire en développant des espaces verts suffisants et de qualité (pour la biodiversité), qu'ils soient publics ou privés.
- Développer des lieux et espaces (intérieurs et extérieurs) qui soient intergénérationnels.
- Partager une vision conjointe du développement avec les communes voisines et favoriser une fusion.
- Développer une stratégie énergétique à long-terme favorisant le recours aux énergies renouvelables.
- Planifier des zones économiques aux profils différenciés et permettre la création d'une zone d'innovation.

2.1.7. INTENTIONS ET MESURES À METTRE EN ŒUVRE POUR LA COMMUNE

Les mesures à mettre en œuvre sont des propositions découlant des objectifs à atteindre, elles ne forment pas une liste exhaustive et pourront être adaptées au besoin :

- Éclairer les bâtiments symboliques et patrimoniaux pour leur mise en valeur.
- Réaménager la place du tram en rationalisant les surfaces dédiées aux transports afin de dégager de l'espace pour d'autres usages (espaces de rencontre). Dans le cas d'un départ du hangar des trams, anticiper sa réaffectation (marché couvert ?) afin de l'ouvrir sur la place et sur l'Areuse. Reverdir cet espace imperméabilisé.
- Se positionner sur l'avenir de l'immeuble rue du Collège 7 et de son verger attenant, lieu stratégique dont la réaffectation ne doit pas être ratée et gâchée.
- Revoir le fonctionnement et l'utilisation du château de Boudry, afin de le faire vivre à travers l'organisation de manifestations.
- Créer un site approprié et équipé pour accueillir divers événements et manifestations en extérieur sur l'ensemble de l'année.
- Avoir une politique proactive pour les commerces dont l'offre fait défaut et répondant à une demande (particulièrement ceux de bouche).

- Soutenir les initiatives locales par différentes méthodes.
- Favoriser l'implantation de groupements de médecins, dentistes et services paramédicaux.
- Réaliser le parcours de l'eau longeant l'Areuse (itinéraire attractif) dès la sortie des gorges jusqu'au centre-ville, voire jusqu'à l'embouchure afin d'en capter le flux touristique.
- Revoir le dicastère du tourisme en développant une stratégie et en lui donnant des moyens. Développer et mettre à jour une carte du tourisme boudrysan.
- Favoriser la création d'appartements avec encadrement, de logements d'utilité publique et les coopératives d'habitation.
- Adopter un plan directeur des énergies visant à atteindre les objectifs d'une société à 2000 watts. Promouvoir et développer le recours aux énergies renouvelables. Veiller au devoir d'exemplarité de la commune. Permettre les coopératives énergétiques privées.

Pour la Commune en général

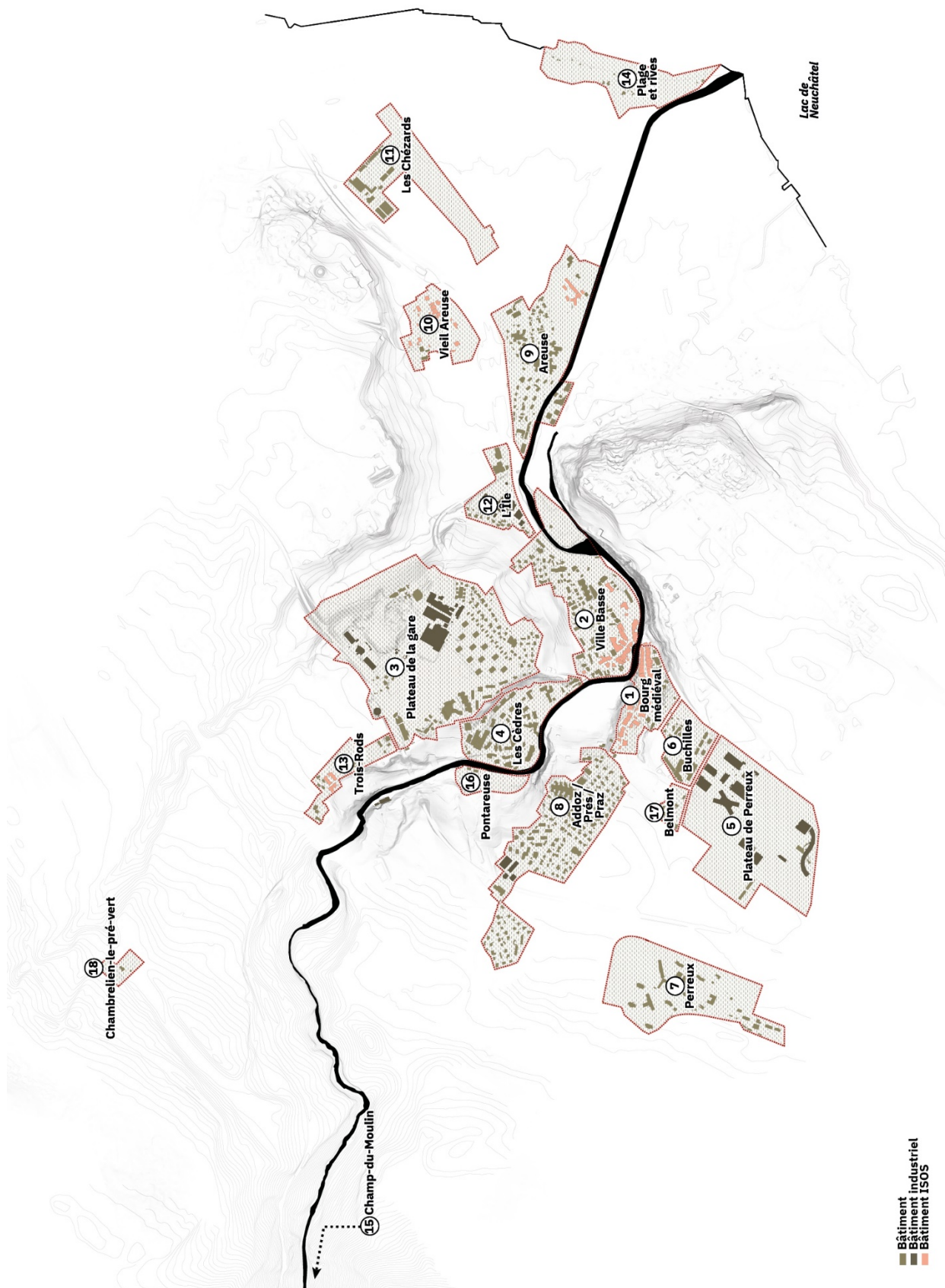
Constats	Points forts	Points faibles	Opportunités	Risques	Enjeux	Objectifs	Mesures
<ul style="list-style-type: none"> • Ville médiévale avec château et un vieux bourg (rue Louis-Favre) • Territoire à la sortie des gorges de l'Areuse, et morphologie profonde marquée par celle-ci • Viaduc CFF • Plage et son site de plongée • Musées et montagne 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléments patrimoniaux (bât, naturel, culturel) • Attractivité (infrastructures de mobilité ou de services, situation géographique) • Eléments favorables au tourisme (gorges, musées, caveau, plage, zones de détente) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de vue panoramique sur le lac dans la plupart des secteurs « dans un trou » • Humidité de l'Areuse : ancienne cité ouvrière • Coupure de l'Areuse 		<ul style="list-style-type: none"> • Marginalisation de Boudry par la fusion des communes voisines • Renforcement du caractère de cité-dortoir • Perte de l'identité de Boudry et de ses spécificités 	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et patrimoine (revitalisation et requalification du centre-ville, protection et mise en valeur du patrimoine bâti) • Tourisme et attractivité (implantation de commerces/restaurants/structures d'hébergement. Promotion/mise en valeur des trésors/communication des éléments touristiques) • Mobilité (trafic et stationnement à rive gauche/droite, développement des infrastructures de mobilité douce, amélioration de la desserte ferroviaire) • Sociaux (densification, infrastructures publiques, espaces verts, ressources naturelles, sécurité, social, vieillissement de la population) • Politique (évolution du système de milice, fusion) • Logement, durabilité, réchauffement climatique (logements répondant aux critères de développement durable: énergie, social, économie. Environnement: gestion des écosystèmes, sols, eau, espaces verts en ville) • Economie (planification et gestion des zones d'activités, créer des zones d'innovation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Créer l'identité boudryenne via une mise en valeur du patrimoine bâti et la requalification des espaces publics • Travailler sur l'animation et l'offre du centre-ville (variété, diversité, étoffer) • Ne pas avoir de la mixité partout : concentrer au centre, dans le bourg et à futur à la gare CFF • Créer les conditions cadres pour améliorer l'attrait touristique de Boudry: qualité et soin des sites, hébergement, restauration • Améliorer la visibilité touristique de la Commune et en faire sa promotion • Améliorer l'accessibilité du centre-ville, tout en réduisant le trafic et ses impacts négatifs • Améliorer la qualité et la fiabilité de la desserte en TP des quartiers • Garantir l'accès à des logements à prix abordables à la population • Favoriser la création d'appartements avec encadrement • Densifier en conservant des espaces verts de qualité (publics et privés) • Créer des espaces intergénérationnels • Développer une vision de développement avec les communes voisines et favoriser une fusion • Avoir une stratégie énergétique • Favoriser les énergies renouvelables • Planifier des zones économiques aux profils différenciés • Favoriser la création d'une zone d'innovation 	<ul style="list-style-type: none"> • Eclairer les bâtiments symboliques et patrimoniaux • Aménager la place du tram et réutiliser le dépôt (marché?) • Se positionner sur l'avenir du bâtiment à l'avenue du Collège 7 et de son verger • Revoir le fonctionnement et l'utilisation du château de Boudry (organisation de manifestations) • Création d'un site pour accueillir divers événements et manifestations en extérieur • Avoir une politique proactive pour les commerces et particulièrement ceux de bouche • Soutenir les initiatives locales • Favoriser l'implantation de groupements de médecins • Réaliser le parcours de l'eau dès la sortie des gorges • Créer une carte du tourisme boudryen • Revoir le dicastère du tourisme et lui donner une stratégie et des moyens • Créer des LUP et favoriser les coopératives d'habitation • Favoriser et développer les énergies renouvelables (+ devoir d'exemplarité de la Commune) • Développer un plan des énergies • Favoriser les coopératives énergétiques privées

Tableau récapitulatif de la vision générale pour la Commune

2.2. VISION PAR QUARTIER

Le préalable au travail par quartier a été de se mettre d'accord sur un découpage de la Commune en entités qui faisaient sens au niveau de leur fonctionnement, de leur identité, de leur morphologie ou encore au niveau des types d'habitat.

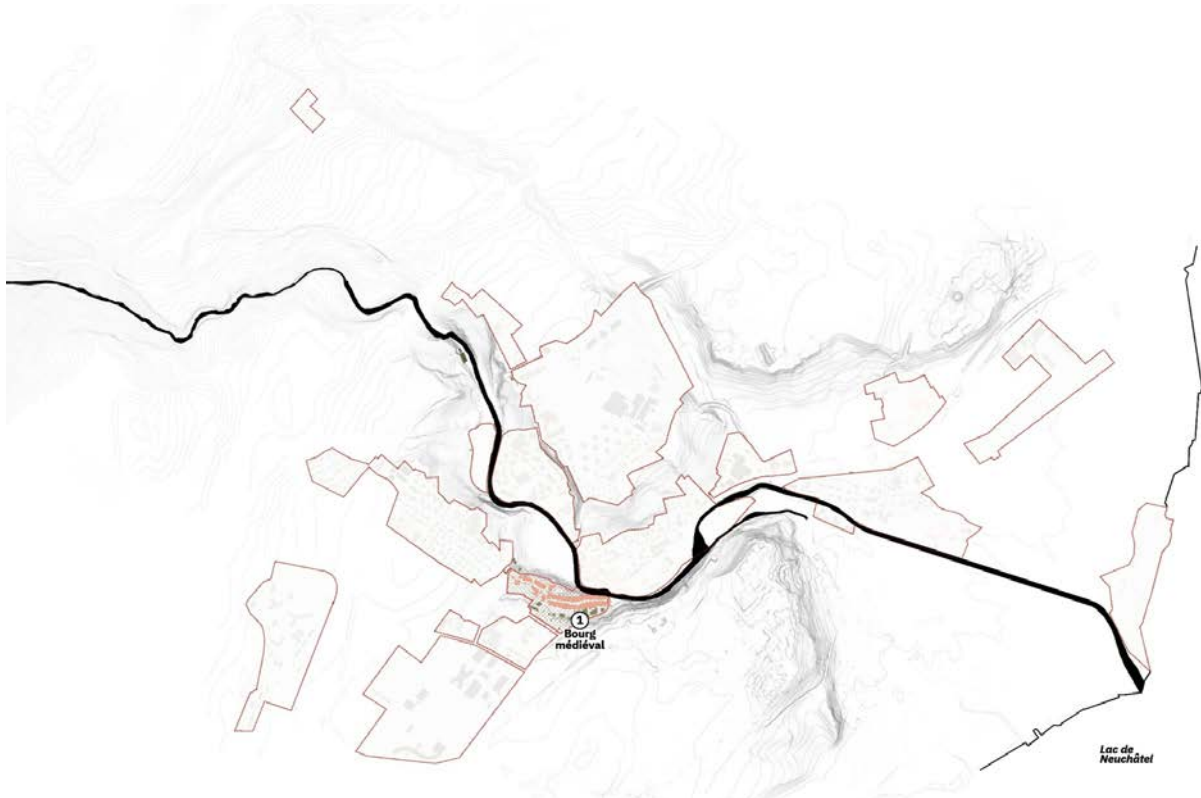
Cet élément a été discuté en amont du premier atelier et un consensus a pu être trouvé quant au découpage. Les frontières peuvent néanmoins quelque peu bouger et certains quartiers qui sont découpés en deux pourraient être groupés. Néanmoins, voici la base de travail sur laquelle ont eu lieu les échanges et réflexions :



Quartiers de Boudry

1

LE BOURG



CONSTATS

Le bourg est la partie la plus ancienne du village, il constitue l'identité de Boudry notamment à travers la rue Louis-Favre et ses bâtiments dont le temple, l'hôtel de ville et la fontaine de la justice. Le site part des bords de l'Areuse pour monter sur un éperon rocheux menant au château.

POINTS FORTS

L'unité de construction architecturale et les bâtiments remarquables le composent en font un site exceptionnel qui forment l'image de Boudry. Citons le temple et son parvis, l'Hôtel-de-Ville, la rue en elle-même, le pont Jean-Jacques Rousseau, la fontaine de la justice et la place publique la bordant, le restaurant des Vieux-Toits, le château et ses abords, la porte Ouest, les résidences de personnages célèbres ou anciennes affectations spéciales, etc.

POINTS FAIBLES

Le fait que la rue soit en pente engendre des contraintes d'aménagement. Son accessibilité n'est pas forcément aisée.

OPPORTUNITÉS

Potentiel d'attractivité fort grâce à son caractère exceptionnel, mais cela nécessite de prendre certaines décisions allant dans le sens de sa mise en valeur. Parcours touristiques à développer selon les points d'intérêts mentionnés préalablement avec panneaux historiques.

RISQUES

Disparition ou dénaturation des petits espaces privés en front de rue, mais également à l'arrière (côté Areuse, mais surtout Rochettes). Transformations des bâtiments.

1

LE BOURG

ENJEUX

Mettre en valeur le patrimoine bâti.

Développer la promotion touristique.

Cadrer le développement et l'évolution, mais laisser vivre sans mettre trop de contraintes (ne pas mettre sous cloche).

Préserver et rénover le site et les bâtiments.

Maîtriser l'accessibilité et favoriser les types de mobilités correspondant au caractère du lieu.

Définir l'avenir de l'hôtel-de-ville et du tribunal.

Maîtriser l'évolution des activités secondaires à la rue des Rochettes.

Consolider les falaises de l'Areuse.

OBJECTIFS

Réfléchir à l'évolution architecturale permmissible.

Mettre en valeur le patrimoine bâti :

- À travers les espaces publics

- À travers les rénovations à favoriser

- À travers le règlement ou via un outil ad hoc (plan de site ?)

- Permettre l'implantation de petits commerces dont les vocations seront à affiner

Développer une vision unifiée de la rue (pas de demi-mesure ou de tout partout), affirmer un caractère.

Réfléchir à l'évolution de la rue Louis-Favre dans le temps en termes de mobilité (et de stationnement) et revoir les espaces publics en parallèle.

Promouvoir le tourisme, développer des attracteurs (hébergement, restauration, etc.).

Développer une vision architecturale de l'avenir de la rue et des bâtiments tout en laissant des marges de manœuvres.

MESURES, INTENTIONS

Mettre en valeur les bâtiments symboliques par un éclairage réfléchi.

Établir un outil permettant de conserver les qualités architecturales essentielles des bâtiments et de leurs alentours lors de leurs transformations.

Réfléchir à la vocation à long terme de la rue Louis-Favre.

Établir une stratégie touristique.

2

LA VILLE-BASSE



CONSTATS

Elle se compose d'une partie ancienne qui formait le faubourg (bâtiments contigus) et d'une autre partie plus contemporaine. C'est dans ce quartier que se trouve le centre-ville avec le triangle des rues Oscar-Huguenin, avenue du collège et rue Louis-Favre. Elle est délimitée naturellement par l'Areuse et les vignes. La ville-basse héberge toutes les commodités : habitat, commerces, équipements publics, services, détente, etc. propres aux centres-villes et qui en fait un modèle à développer. C'est ainsi le centre de vie de Boudry, il sert également de porte d'entrée dans la Commune.

POINTS FORTS

La ville-basse comporte plusieurs jolies demeures aux caractéristiques architecturales intéressantes. Ce secteur est à plat, ce qui le rend propice aux déplacements doux, il propose en outre plusieurs affectations dont des commerces et possède une bonne desserte en transports publics grâce au Littorail. Le quartier est propice à la densification et possède encore un potentiel constructible intéressant. En outre, des projets de développement connus permettent d'orienter et d'impacter le quartier dans le sens souhaité. La place de jeux du jardin de Voujeaucourt est très prisée des jeunes familles et enfants de la Commune.

POINTS FAIBLES

Pas ou peu de possibilités de détourner le trafic complètement pour rendre le centre piéton. La place du tram et des bus est mal exploitée, ce qui engendre une perte de qualité de cette grande place. Le parking du centre est peu accessible depuis le centre. Les espaces publics manquent de verdure. Les bords de l'Areuse sont mal aménagés et peu entretenus. Parmi la diversité des affectations, il manque néanmoins une infrastructure d'hébergement et de restauration de qualité. De même en tant que porte d'entrée de la Commune, notamment pour les visites, un point central d'information digne de ce nom serait à envisager. Finalement le viaduc de la RC5 est une verrue tant pour la ville-basse que pour le bourg.

2

LA VILLE-BASSE

OPPORTUNITÉS

Le projet de la Coop de créer un nouveau petit centre commercial avec quelques surfaces commerciales complémentaires et des logements, qui doit se faire à travers une planification détaillée permet à la Commune de saisir certaines opportunités que ce soit en termes d'espaces publics voire semi-privés, de compléments commerciaux, de stationnement et de politique du logement.

RISQUES

Les risques évoqués tournaient principalement autour de l'augmentation du trafic dans ce secteur et de la crainte d'une densification outrancière (nombre d'étages trop important).

ENJEUX

Trouver un site pour des activités temporaires et de rassemblement pour les habitants.

Maîtriser la mobilité ainsi que le dimensionnement, la localisation et la gestion du stationnement.

Améliorer l'utilisation de l'espace de la place du tram en gérant les infrastructures nécessaires aux différents moyens de transport et réfléchir à l'évolution du hangar des trams et de la gare ferroviaire.

Anticiper l'évolution du verger de la SI Baconnière.

Réaffecter et valoriser l'espace vert entre la microcentrale électrique et la place du tram.

Maîtriser et orienter le projet de développement de la Coop qui doit servir de catalyseur pour un centre plus attractif et ajoutant des commodités manquantes.

Réaménager des espaces publics de qualité et faire redécouvrir à la population des espaces actuellement dévoués à la voiture et qui pourraient avoir une autre vocation.

Densifier de manière mesurée le secteur, maintenir une perméabilité piétonne entre la rue des Lières, du Pré-Landry et l'Avenue du Collège. Créer des appartements avec encadrement.

Réfléchir à l'évolution sur le long terme de la bande en ZUP au sud de l'Avenue du Collège.

Conserver la zone du Pervou dans son rôle de parc naturel de détente.

2

LA VILLE-BASSE

OBJECTIFS

Créer les conditions favorables pour maintenir et développer un centre-ville commercial et d'habitations de qualité, à travers les espaces publics, la promotion de la mobilité douce, la maîtrise de la mobilité individuelle, le maintien et le renforcement des commodités (transports publics, commerces, services, équipements publics, activités, etc.).

Adopter une stratégie commerciale et intégrer le projet Coop dans les réflexions quant à la programmation et au dimensionnement des espaces commerciaux prévus dans le projet.

Accompagner et favoriser une densification mesurée, définir une zone de création de logements pour les seniors (appartements avec encadrement), promouvoir le stationnement souterrain ou en ouvrage.

Mettre en œuvre les principes de circulation et de stationnement et réfléchir à la création d'une zone de rencontre au centre-ville, éventuellement sans voitures.

Promouvoir et aménager un site extérieur pour des événements temporaires et variés afin d'animer la Commune. En parallèle, anticiper les besoins et l'évolution possible de la salle de spectacle afin d'y permettre des affectations complémentaires ou manquantes.

Créer ou saisir toute opportunité pour développer l'hébergement temporaire et éventuellement un site hôtelier.

Préserver et développer des espaces verts présentant une qualité pour la biodiversité que ce soit dans l'espace public ou dans les propriétés privées.

Soutenir les initiatives locales.

Agir pour la prévention des dangers naturels liés au réchauffement climatique.

Mener une réflexion conjointe sur la place du tram, du hangar et des alentours pour améliorer son utilisation et rationaliser la place dédiée aux transports.

MESURES, INTENTIONS

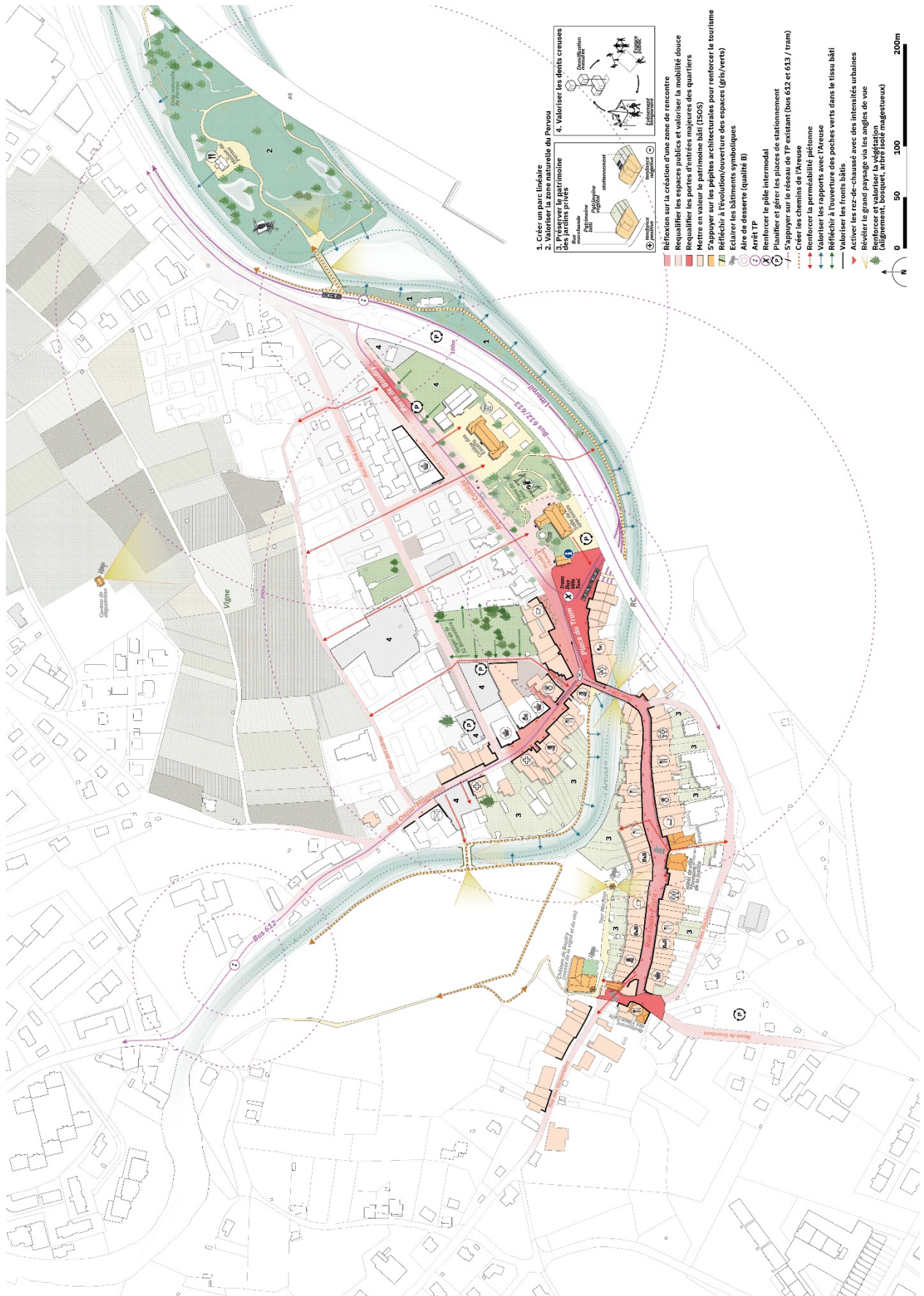
Favoriser la plantation d'éléments végétaux dans l'espace public et privé, via une planification des espaces publics et par une réglementation adéquate pour les constructions privées.

Mettre en place un inventaire des arbres et espaces verts symboliques d'importance afin de les protéger par un règlement.

Anticiper l'évolution climatique en forêt et en ville (plans sécheresse, éviter les îlots de chaleurs).

Travailler sur la prévention des crues et les glissements de terrains.

Prévenir les ruissellements et travailler sur le PGEE.



Carte schématique des enjeux pour le Bourg et la Ville-Basse

3

LE PLATEAU DE LA GARE



CONSTATS

Zone quelque peu coupée du reste de la commune. Le plateau est détaché du centre par une cassure topographique. Le site est en hauteur à l'est de Boudry mêlant résidentiel et activités économiques. Accès par trois points principaux. Présence de la gare CFF de Boudry, pour l'instant excentrée par rapport au développement réalisé. Le plateau de la gare est inscrit comme pôle de logement dans les stratégies territoriales d'ordre supérieur et doit ainsi permettre un accueil démographique important. À noter également la présence d'une gravière à l'est du plateau.

POINTS FORTS

Réserve de zone à bâtir importante pour la COMUL. Zone industrielle et mixte présentant encore des réserves de développement intéressantes pour les PME.

POINTS FAIBLES

La liaison avec le centre-ville est difficile. La zone industrielle à l'angle sud-est du plateau a connu un développement anarchique et est désordonnée tant dans l'organisation spatiale que dans les activités présentes. Des problèmes de stationnements considérables sont constatés à l'heure actuelle.

OPPORTUNITÉS

De par le développement prévu et l'amélioration de la desserte ferroviaire, la création d'un véritable quartier de ville sera rendu possible. Celui-ci comportera des affectations permettant de le rendre plus autonome et de ne pas en faire qu'un lieu de vie ou de travail.

La volonté est également de terminer l'urbanisation résidentielle de l'angle sud-est du plateau.

3

LE PLATEAU DE LA GARE

RISQUES

Développement du plateau sans vision d'ensemble (planification) et trop rapide pour la taille de la commune avec les impacts que cela pourrait engendrer en termes infrastructuraux et financiers. La programmation doit être fine, mesurée et ne pas se faire au détriment de l'attractivité du centre-ville.

ENJEUX

Planifier le développement prévu du plateau de la gare au niveau spatial et temporel (programmation, architecture, morphologie urbaine, espaces publics, dessertes mobilité douce, transports publics et transport individuel motorisé).

Créer une véritable place de la gare et un petit pôle mixte permettant de jouer le rôle de petit centre de quartier.

Améliorer la structure et l'utilisation de l'espace en zone industrielle par une réorganisation de l'existant.

Anticiper et réfléchir à l'évolution de la gravière et de son affectation.

Améliorer les liaisons entre le plateau de la gare et le centre-ville ainsi qu'avec le plateau de Perreux.

Trouver un équilibre dans l'utilisation et le développement des différents modes de transports.

OBJECTIFS

Développer et densifier le reste du plateau en phasant celui-ci de manière à permettre à la commune d'absorber la croissance dans la durée.

Développer un pôle de gare mixte (services et petits commerces) de l'échelle d'un petit quartier (afin d'avoir une certaine autonomie), avec interface de transports et espace public.

Créer des espaces publics et des cheminements directs vers la gare.

Confiner la zone industrielle à l'est et au sud-est et améliorer son fonctionnement afin de permettre l'utilisation du plein potentiel des terrains existant et restant. Permettre des activités compatibles avec l'habitat.

Améliorer les liaisons vers le centre et le plateau de Perreux.

Maintenir et améliorer le réseau et la desserte en transports publics, pour les mobilités douces et l'accès routier des Conrardes jusqu'à l'autoroute.

MESURES, INTENTIONS

Établir une planification détaillée du plateau. Promouvoir les concours pour assurer la qualité urbanistique et architecturale.

Favoriser une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

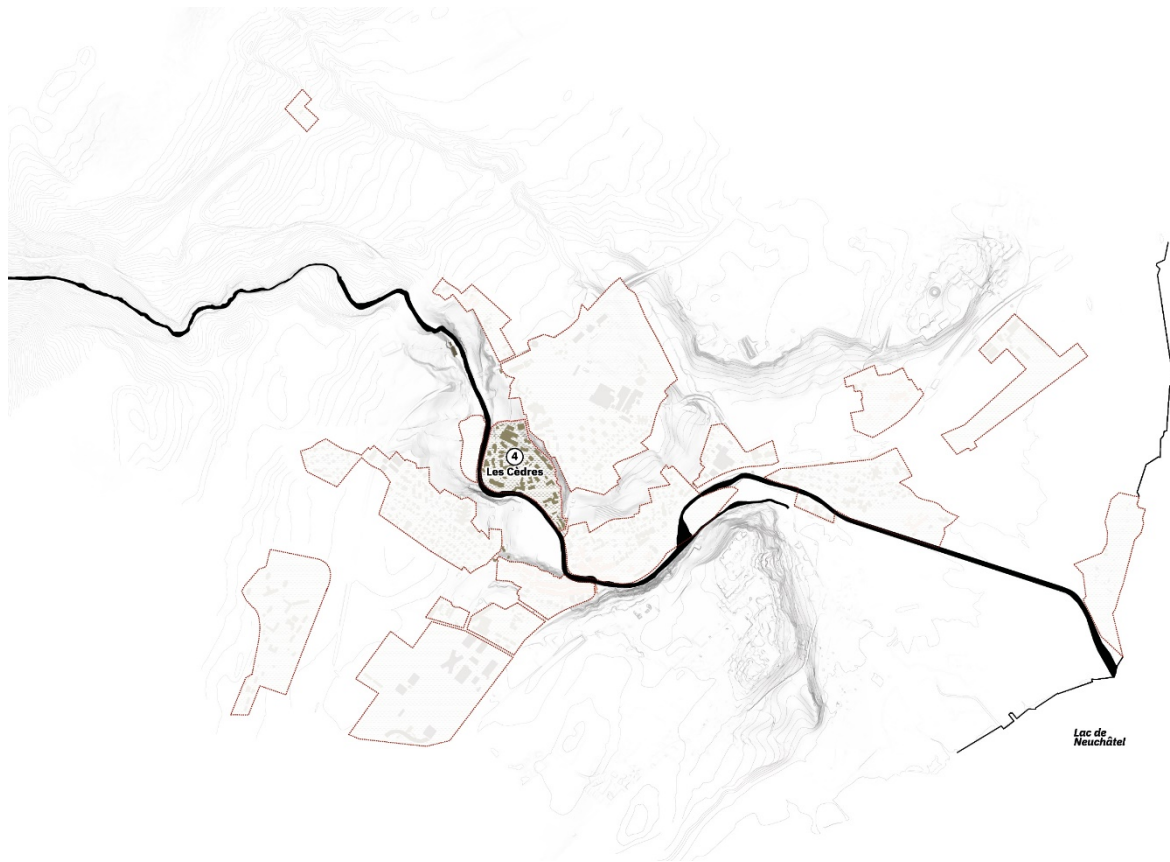
Établir une plateforme de discussion pour analyser les améliorations possibles dans la réorganisation de la ZI.

Conserver le site naturel de la gravière, évaluer les possibilités d'en faire un espace vert et ouvert au public.

Établir un diagnostic de la situation pour prendre les mesures adéquates face aux problèmes de stationnement rencontrés. Maximiser la location des places en souterrain.

4

LES CÈDRES



CONSTATS

Quartier délimité topographiquement par l'Areuse, la colline forestière le séparant du plateau de la gare et par le goulet vis-à-vis de la Ville-Basse. Il n'y a qu'un seul accès en direction du centre, ce qui provoque une légère coupure. C'est un ancien faubourg industriel, qui exploitait la force hydraulique de l'Areuse. Aujourd'hui c'est un quartier résidentiel à forte densité composé de petits et grands immeubles. Il se compose en majorité d'appartements à loyers modestes, c'est un quartier populaire. Le parc immobilier est plutôt vétuste. Il comporte une des deux écoles primaires de Boudry et d'autres équipements publics (parascolaire, terrain multisports, terrain de football, piscine).

POINTS FORTS

La proximité avec le centre-ville et le fait que le quartier soit à la même altitude que la ville-basse (favorable à la mobilité douce). Les rives de l'Areuse et le canal des Fabriques qui contribuent au charme du quartier. La disponibilité des infrastructures publiques de Vauvilliers. La proximité avec les gorges de l'Areuse.

POINTS FAIBLES

Le quartier a été conçu sans vision globale de son développement, ce qui a pour conséquences qu'il y a peu voire pas d'espaces publics. Les aménagements extérieurs des bâtiments sont sans qualités. La perméabilité piétonne entre les biens-fonds est mauvaise de par la mauvaise organisation spatiale et parcellaire. L'accès en mobilité douce vers le centre-ville est délicat à l'endroit du goulet. Plusieurs rues sont privées, ce qui pose des problèmes de gestion. Il y a peu ou pas de commerces. Les bâtiments vieillissent mal dégageant une image négative.

4

LES CÈDRES

OPPORTUNITÉS

Le maintien et le développement des infrastructures publiques de Vauvilliers qui permettent aux habitants du quartier et plus particulièrement aux jeunes de profiter de ces installations comme espace public. De même cela permet d'avoir une affectation différente que du résidentiel et donc d'avoir une vie dans le quartier.

RISQUES

Dégradation des espaces externes et des infrastructures souterraines contribuant au renforcement de l'image négative du quartier. Le manque de rénovation des immeubles privés et l'immobilisme.

ENJEUX

Pas de densification recherchée, le quartier l'étant déjà suffisamment.

Améliorer le cadre du quartier par la requalification de la route et des espaces publics.

Régulariser le réseau routier interne et la situation cadastrale.

Mettre en valeur les rives de l'Areuse et du canal et améliorer leurs accès.

Maintenir voire améliorer la liaison avec le plateau de la Gare, que ce soit le chemin des écoliers ou la route des Gillettes.

Maintenir et améliorer les infrastructures de Vauvilliers et ses aménagements extérieurs pour le public.

Favoriser la rénovation des immeubles privés.

OBJECTIFS

Trouver un accord avec les propriétaires privés pour les routes privées.

Améliorer la qualité du quartier par la création d'espaces publics, la requalification de la route, l'encouragement aux rénovations et en ouvrant l'accès aux bords de l'Areuse et du canal des Fabriques.

Préserver/créer un espace vert ouvert et accessible à tous à Vauvilliers.

Permettre l'implantation de petits commerces pour un petit peu plus de mixité.

Améliorer les liaisons avec le centre et la gare (notamment par le redimensionnement des Gillettes).

Limiter le trafic de transit.

Garantir une zone de logements à loyers modérés.

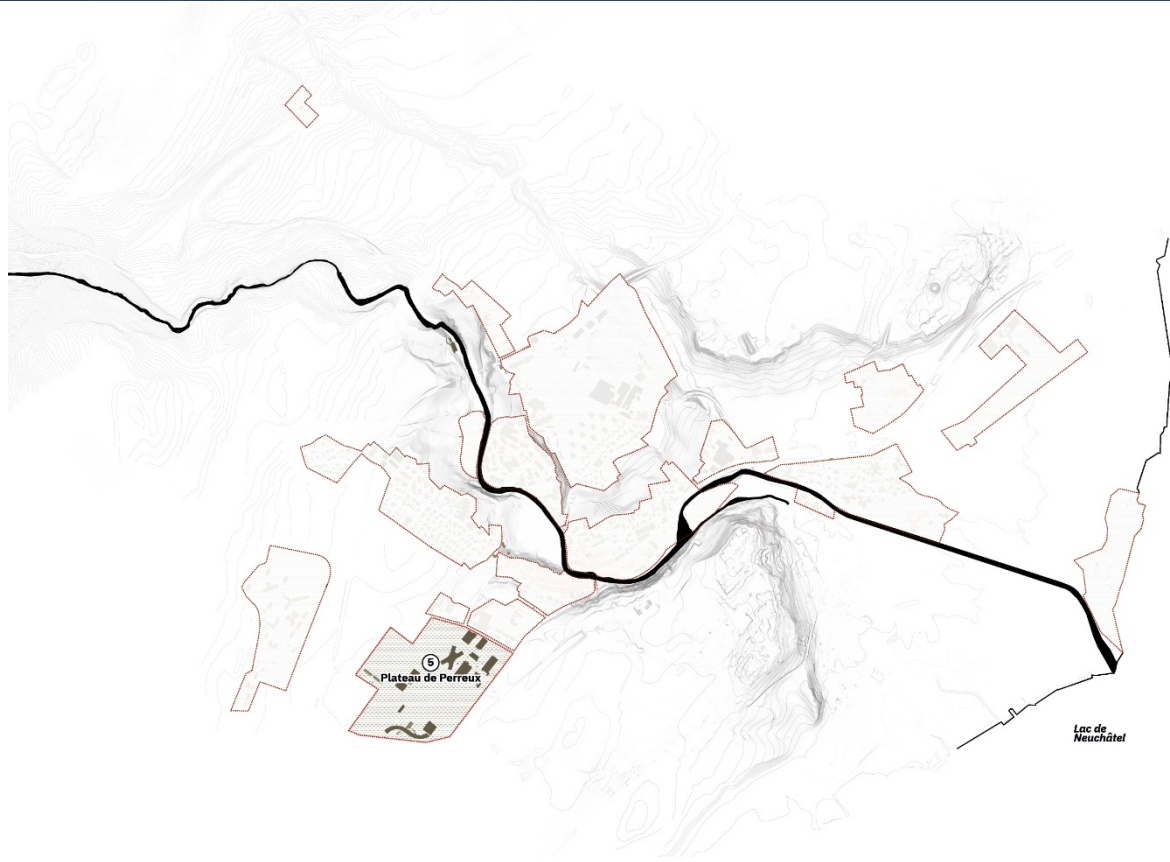
MESURES, INTENTIONS

Améliorer la perméabilité piétonne entre les parcelles par un outil adéquat.

Réfléchir à intégrer un élément réglementaire pour des LUP.

5

LE PLATEAU DE PERREUX



CONSTATS

Le plateau de Perreux héberge le pôle économique cantonal du littoral ouest. Il est géré par l'État de Neuchâtel. Le type d'entreprise à pouvoir venir s'implanter relève de la compétence de ce dernier, qui vise les entreprises d'un domaine d'activité stratégique (DAS). Une bonne partie des terrains de ce pôle appartiennent aujourd'hui à l'entreprise Celgène. Le plateau dispose d'une très bonne accessibilité routière. Les bâtiments développés sont travaillés architecturalement et les aménagements extérieurs présentent une certaine qualité. Le plateau possède un potentiel de développement important. Outre le pôle économique, trois terrains de football communaux sont présents.

POINTS FORTS

Le pôle économique est un atout pour Boudry et le Canton. Les terrains plats sont propices à l'implantation d'entreprises. Son accessibilité routière est très bonne.

POINTS FAIBLES

Monofonctionnalité tant dans le pôle économique (une seule entreprise) que dans le pôle sportif (manque une halle multisports). Les équipements sportifs devraient servir au niveau régional.

OPPORTUNITÉS

Création d'une gare CFF à Perreux dans le cadre du projet d'agglomération via fonds FIF.

RISQUES

Départ de l'entreprise Celgène.

5

LE PLATEAU DE PERREUX

ENJEUX

Développer et diversifier le pôle économique.

Préserver les qualités du site (aménagements extérieurs soignés, ilots verts) participant à l'attractivité du secteur.

Rationaliser l'occupation des terrains en maximisant les emplois et les entreprises ainsi qu'en réduisant les parkings en surface.

Mutualiser les besoins en infrastructures sportives au niveau régional, développer une complémentarité entre communes voisines et diversifier les types d'activités afin de créer un pôle multisport (en coordination avec Colombier).

Développer de la restauration et de l'hébergement à proximité immédiate afin de satisfaire tant au pôle économique que sportif (accueil de camps sportifs).

Améliorer la production d'énergie renouvelable, en incluant le potentiel éolien.

Anticiper l'évolution climatique pour les bassins de rétention.

OBJECTIFS

Développer de concert avec le Canton, l'occupation du pôle économique et diversifier le tissu économique.

Étendre la zone de sports et loisirs afin de développer/créer un pôle multi sportif à l'échelle intercommunale.

Optimiser et ordonner le trafic sur le plateau de Perreux et les accès autoroutiers.

Développer les transports publics et demander des plans de mobilité d'entreprises.

Garantir un développement harmonieux du pôle économique tout en maximisant les emplois et la création d'entreprises.

Créer une gare CFF reliée au plateau de Perreux et au site de Perreux et connectée aux lignes de transports publics régionales.

Améliorer la production d'énergie renouvelable, en incluant le potentiel éolien.

MESURES, INTENTIONS

Planifier et appuyer le développement de la gare CFF de Perreux et améliorer la desserte en transports publics.

Adopter des exigences énergétiques élevées pour les constructions sur le plateau de Perreux.

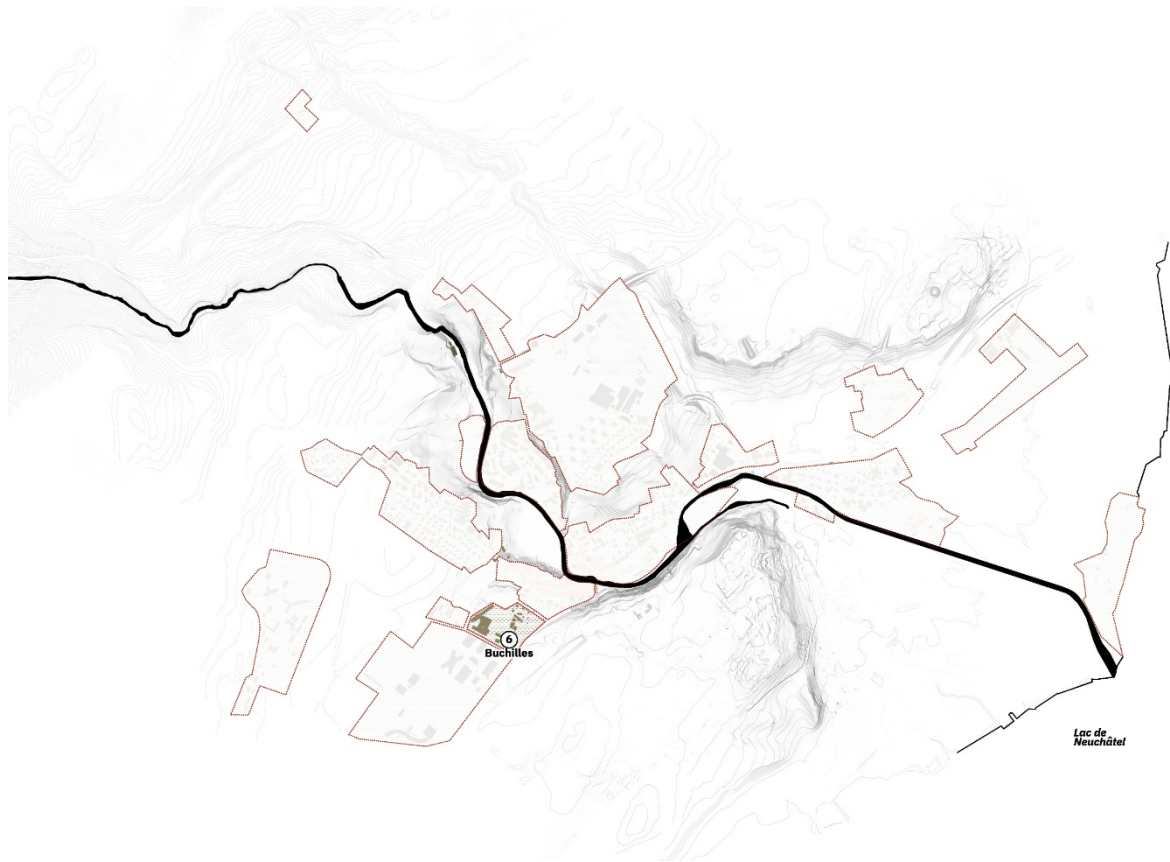
Exiger le stationnement souterrain pour les entreprises et la rationalisation de l'utilisation des terrains.

Extension de la zone de sports et loisirs.

Favoriser la plantation d'arbres le long du ruisseau des Sagnes.

6

LES BUCHILLES



CONSTATS

Quartier proche du bourg et du centre ainsi que du pôle économique. Diversité architecturale entre bâti ancien de la route de Grandson et immeubles locatifs. Prédominance de résidentiel, avec présence d'activité agricole et diverses. Grandes réserves de terrains à bâtir non-construits.

POINTS FORTS

Localisation entre le bourg/centre et le pôle économique. Surfaces vertes encore importantes. Tranquillité du quartier.

POINTS FAIBLES

Pas de desserte piétonne directe vers le centre. Certains bâtiments sont peu entretenus.

ENJEUX

Planifier le développement des terrains non encore construits.

Favoriser le développement sur les terrains plats, en évitant ceux qui bordent le ruisseau.

Créer un lien direct de mobilité douce en direction du bourg.

Garder un cœur vert et ludique en prenant en compte l'existant.

6

LES BUCHILLES

OBJECTIFS

Planifier en visant une densification adaptée à l'existant conservant des espaces verts.

Préserver le naturel (ruisseau et coteau).

Garder le caractère du quartier et la logique de construction.

Créer une liaison de mobilité douce directe vers le bourg/centre.

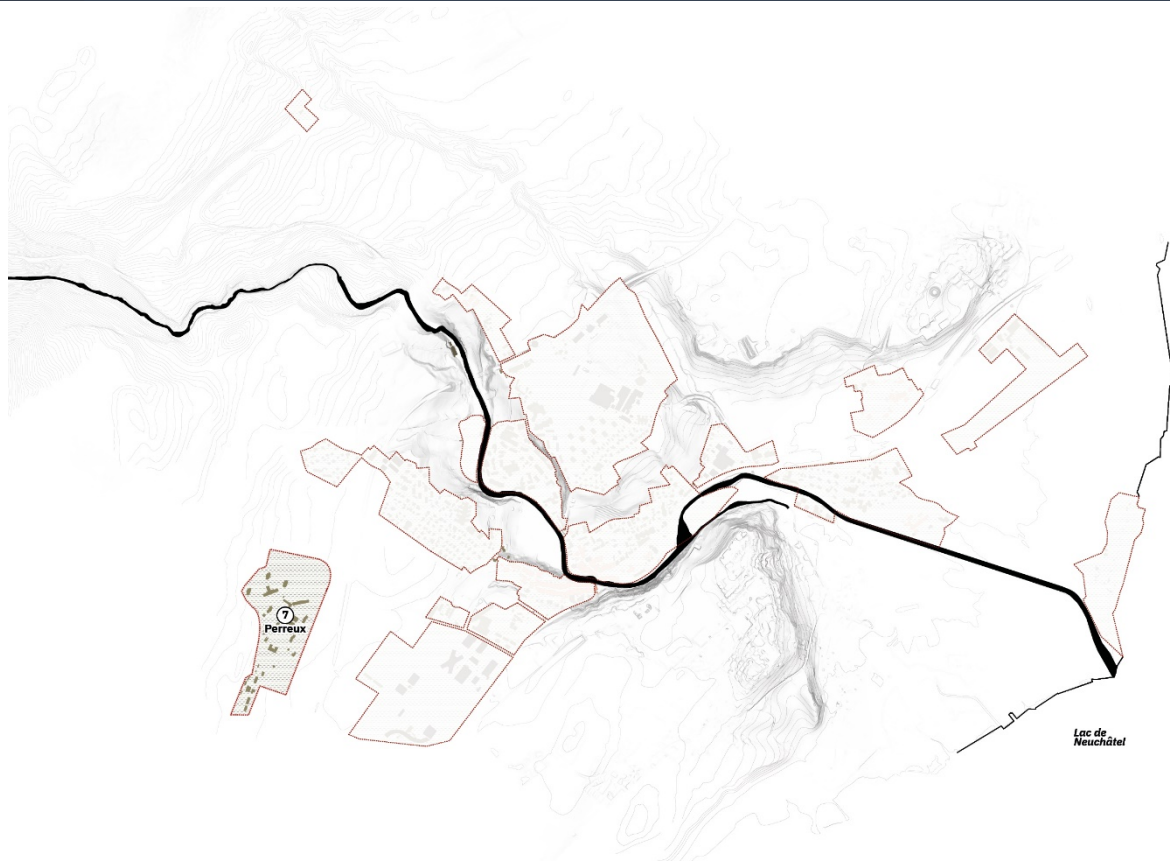
MESURES, INTENTIONS

Créer un chemin de mobilité douce, l'intégrer directement dans le plan de quartier.

Prévoir une diversité des formes d'habitat dans la planification (petites constructions y compris).

7

PERREUX



CONSTATS

Ancien site hospitalier psychiatrique (les activités hospitalières sont supposées quitter définitivement le site en 2021) excentré de Boudry. Il forme un vaste secteur aéré, vert. Il est coupé du reste du plateau de Perreux par les voies ferrées. On retrouve une configuration des bâtiments typiques des centres psychiatriques avec ses vastes aménagements extérieurs composés de parcs. Tous les bâtiments ne sont pas occupés et nécessiteraient des investissements conséquents. La partie Est forme le noyau historique avec de grands bâtiments, au contraire de la partie ouest. Le secteur est en mutation dans son affectation puisqu'actuellement plusieurs bâtiments sont loués par la Confédération pour en faire un centre d'accueil et de tri des requérants d'asile.

POINTS FORTS

Le site est localisé dans un endroit de qualité avec peu de nuisances, dispose d'une bonne accessibilité routière, se trouve à proximité immédiate du pôle économique cantonal. Certains bâtiments ont des qualités architecturales indéniables.

POINTS FAIBLES

Le parc immobilier est vétuste. Le site est mal exploité. Mauvaise desserte en transports publics. Le passage sous-voie CFF est limité en hauteur.

7

PERREUX

ENJEUX

Exploiter le potentiel du site lié à sa localisation (proximité du pôle économique cantonal et des infrastructures de transports existantes ou planifiées).

Réfléchir à l'évolution possible du site : résidentiel ? hébergement en lien avec le pôle économique et sportif ? d'utilité publique ? économique (sorte de Boudry-Parc (start-ups) en lien avec le pôle économique ? culturel ? La commune devrait se positionner sur ce qu'elle souhaite.

Créer la gare CFF de Perreux et améliorer l'accessibilité en transports publics.

Définir une vision d'avenir englobant tout le plateau de Perreux (y compris le pôle économique et sportif) et accompagner le développement.

Se renseigner sur la qualité des infrastructures souterraines et le niveau d'équipement de Perreux.

OBJECTIFS

Définir une vision à long terme du secteur avec le Canton et coupler son évolution et son développement avec celui du plateau de Perreux (complémentarité, p.ex. via start-up).

Créer un espace pour la restauration et l'hébergement en lien avec le sport et les entreprises.

Valoriser les bâtiments existants et leur exploitation.

Relier Perreux à travers la mobilité douce et les transports publics que ce soit en direction de Boudry, Neuchâtel ou Yverdon via les grands axes.

Établir un diagnostic des infrastructures et services (PGEE, eau potable, électricité, etc.).

MESURES, INTENTIONS

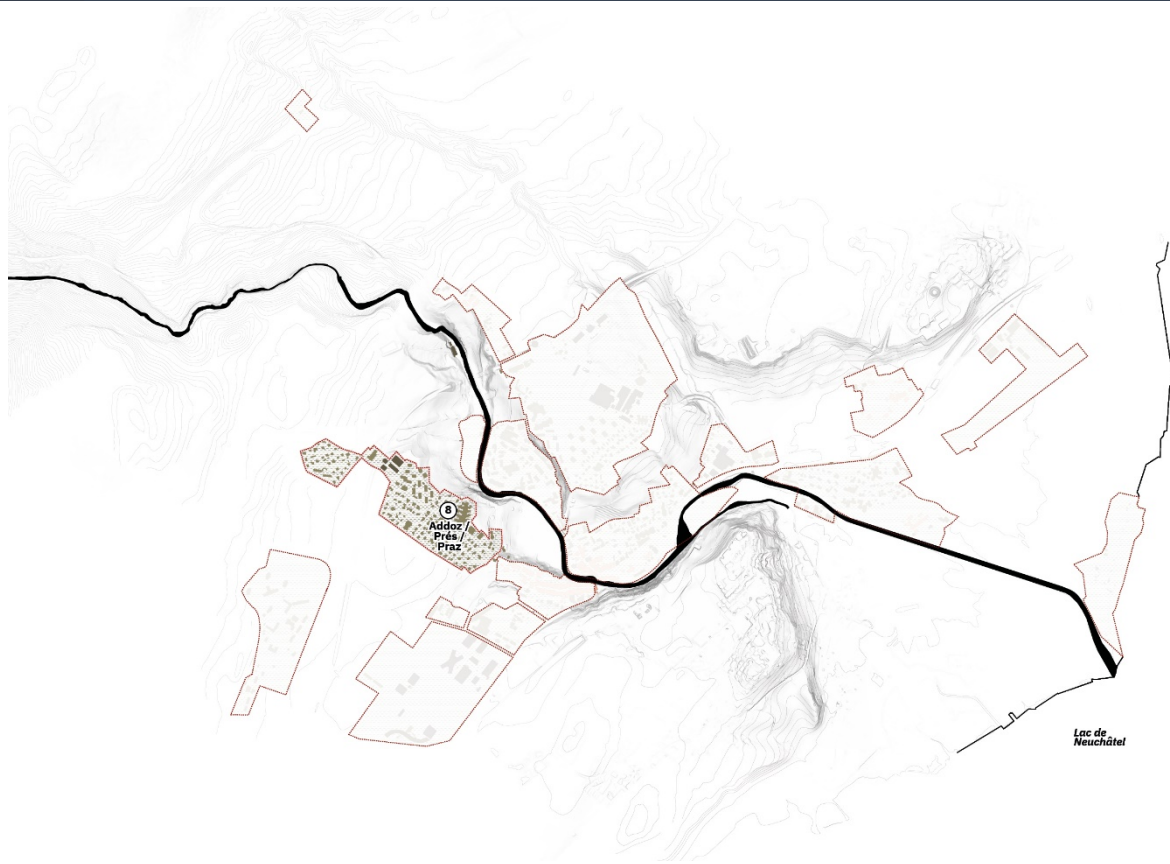
Modifier éventuellement l'affectation de la zone (mixte ?), afin de laisser des possibilités d'évolution selon la vision à définir et pour pouvoir répondre aux besoins.

Démarcher le Canton pour créer une zone d'innovation/start-up.

Améliorer les liaisons tous modes entre le nord et le sud des voies ferrées, lors de la création de la gare de Perreux.

8

LES ADDOZ, LES PRÉS, LES PRAZ



CONSTATS

Zone résidentielle en majorité de faible densité, présence d'une petite partie artisanale au milieu du secteur bâti. Le secteur est très largement construit. Présence d'un EMS. Les Praz sont excentrés, mais plus homogène au niveau des constructions.

POINTS FORTS

Qualité de vie élevée. Bonne situation surtout pour les Praz (vue). La verdure est encore fortement présente. Bonne desserte routière. Secteur fiscalement intéressant pour la Commune.

POINTS FAIBLES

La situation de la zone industrielle pose question au niveau de son emplacement, de son accessibilité et de sa topographie. Le stationnement en direct sur la route des Addoz est assez dangereux (cette situation a été améliorée avec la réfection de la route des Addoz effectuée en 2019). Perméabilité piétonne assez faible. Problème de la rue privée des Addoz et des problèmes de stationnement.

8

LES ADDOZ, LES PRÉS, LES PRAZ

ENJEUX

Réfléchir à l'avenir de la zone industrielle du Theyeret, doit-on anticiper sa mutation en passant en zonage mixte permettant du logement ?

Densifier légèrement aux Prés, via les grandes parcelles et l'aménagement de combles (déjà possible avec le règlement actuel).

Réfléchir au devenir de la route privée dans le secteur de la boucle des Addoz.

Anticiper la mutation des dépôts se trouvant dans la partie résidentielle des Addoz.

Rénover les immeubles et revoir leurs aménagements extérieurs (notamment places de stationnement).

Améliorer le système d'évacuation des eaux usées pour le bas des Praz.

Améliorer la sécurité des modes doux autour du quartier de Praz.

OBJECTIFS

Préserver le caractère résidentiel de faible densité pour les Prés et les Praz ainsi que les aménagements extérieurs de qualité tout en permettant une légère densification à travers les mutations générationnelles.

Réfléchir à la reprise de la boucle des Addoz dans le domaine public.

Évaluer l'opportunité de faire évoluer la zone industrielle du Theyeret afin d'anticiper sa possible mutation.

Actualiser et améliorer le raccordement PGEE du bas des Praz.

MESURES, INTENTIONS

Revoir le zonage de la ZI du Theyeret en fonction des besoins, vœux et opportunités établies lors des phases ultérieures.

9

AREUSE



CONSTATS

Ancienne Commune indépendante. L'actuel quartier d'Areuse (éloigné du vieil Areuse, sujet de la prochaine fiche) s'est développé au début du 20^{ème} siècle autour de la jonction entre la route de Cortaillod, la route cantonale 5 (Colombier-Boudry) et la route de Colombier. Auparavant existait deux hameaux dans ce quartier, celui des Isles – fabrique d'Indiennes au bord de l'Areuse – et celui de Grandchamp, tous deux classé à l'ISOS. Quartier un peu excentré de Boudry, il présente un caractère quasiment uniquement résidentiel – excepté un petit commerce qui fait office de centre de quartier – comprenant villas, immeubles et subsistance des bâtiments des anciens hameaux. Quartier à proximité immédiate de l'Areuse et du petit canal du lavage. Il est au croisement d'axes forts (piste de mobilité douce, ligne du Littorail, routes cantonales, autoroute et route de la plage).

POINTS FORTS

Bonne desserte tous modes de transports (Littorail, autoroute, lien avec le centre de Boudry via la piste de mobilité douce). Qualité de vie au bord de l'Areuse et du canal du lavage, espaces privés et publics avec sentier bordé de grands arbres. Libre accès à Grandchamp. Tranquillité hormis en bord de route cantonale.

POINTS FAIBLES

Zone oubliée dans les développements et planifications. Il manque un parc public. Les infrastructures souterraines sont désuètes et passent par des terrains privés. Présence d'une route privée.

RISQUES

Dangers liés à l'Areuse. Gestion des eaux usées des parcelles privées en lien avec la station de pompage.

9

AREUSE

ENJEUX

Préserver tout en permettant une évolution mesurée des bâtiments de Grandchamp et des Indiennes.

Densifier de manière mesurée, quand bien même le potentiel de mutation du quartier est faible, (se fait de manière naturelle actuellement), avec une intensité plus forte autour du centre (à proximité de la plateforme multimodale) et plus faible ailleurs.

Favoriser une légère mixité autour du centre.

Améliorer la place du tram, en faire un endroit plus agréable (moins de route).

Sécurisation des traversées de la route cantonale pour les modes doux.

Aménagement de l'espace public de l'ancienne poste d'Areuse.

Étendre le parking.

Préserver le périmètre non-construit autour de Grandchamp.

OBJECTIFS

Préserver le site de Grandchamp et les bâtiments des Indiennes tout en permettant une mutation mesurée.

Garder une petite autonomie de quartier via un petit commerce de consommables.

Optimiser et développer le parcage et les flux dans le secteur du tram avec création d'une petite place publique mixte.

Exploiter les possibilités de densification.

Améliorer les espaces publics et particulièrement celui de l'ancienne poste.

Maîtriser et sécuriser par des mesures concrètes toutes les sortes de mobilité pour sortir et accéder aux secteurs du quartier (Félix-Bovet et place du tram) ainsi que le carrefour sur la route cantonale.

MESURES, INTENTIONS

Conserver un petit commerce en lui offrant une base légale dans le règlement.

Étudier l'aménagement de la place du tram, de l'ancienne poste, du carrefour et des accès.

Trouver l'outil adéquat pour la préservation des sites historiques de Grandchamp et des Indiennes.

10

LE VIEIL AREUSE



CONSTATS

Hameau historique composé de maisons de maîtres avec grands vergers. Secteur n'ayant connu que très peu de modifications. Quartier indépendant et isolé du reste des secteurs bâtis. Inscrit à l'ISOS.

POINTS FORTS

Patrimoine architectural et paysager. Qualité de vie optimale. Subsistance des grands vergers. Petite animation de quartier avec le restaurant. Pas de potentiel de construction.

POINTS FAIBLES

Isolé des services et infrastructures. Qualité de l'espace public qui ne colle pas avec le quartier (ancienne route cantonale). Restaurant insuffisamment signalé.

OPPORTUNITÉS

Garder un quartier historique quasi originel.

RISQUES

Volonté des propriétaires de rentabiliser et de construire, fractionnement des parcelles. Transformations et rénovations pas en adéquation avec le caractère architectural et historique du lieu.

10

LE VIEIL AREUSE

ENJEUX

Préserver le patrimoine bâti et naturel et préserver le périmètre inconstructible alentours.

Rénover sans dénaturer, pas de densification, travail dans les volumes existants.

Éviter le morcellement des parcelles.

Ouvrir et intégrer le quartier au public, y aménager des cheminements piétons touristiques.

OBJECTIFS

Préserver le caractère du hameau et du périmètre en entretenant et valorisant l'existant.

Aménager la rue Pierre-Beau en une zone de rencontre correspondant au caractère du site.

Empêcher la densification en dehors des volumes existants et le morcellement des parcelles.

Conserver les vergers.

MESURES, INTENTIONS

Travailler finement les objectifs architecturaux et paysagers dans le règlement.

Étudier le réaménagement de la rue pour en améliorer l'aspect.

11

LES CHÉZARDS



CONSTATS

Zone industrielle et d'activités économiques totalement excentrée par rapport à Boudry, elle est physiquement rattachée à Colombier. Elle se situe en bordure de la plaine d'Areuse, qui est un secteur sensible (qualités paysagères). Elle englobe un aéroport ainsi qu'un restaurant et diverses petites entreprises aux profils variés. Potentiel élevé de mutation du secteur.

POINTS FORTS

Bonne accessibilité par tous les modes (accès autoroutier, arrêt Littorail, piste cyclable). Potentiel de développement important (terrains non-construits et mutation des activités présentes actuellement).

POINTS FAIBLES

Un seul point d'entrée, le carrefour des Chézards dont la gestion est complexe. Zone industrielle figée dans ses limites. Génération de bruit et de trafic (avions, activités). Peu de visibilité et d'identité du secteur tel qu'actuellement de par la diversité des activités et la vétusté des bâtiments.

RISQUES

Création de halles d'entrepôts engendrant peu d'emplois. Développement sans prise en compte des enjeux d'accessibilité à améliorer et créer (en termes de transports individuels motorisés et de mobilité douce).

11

LES CHÉZARDS

ENJEUX

Trouver une organisation de la zone plus optimale, repenser les accès, adopter une gestion globale du site.

Synergies à développer entre les entreprises qui pourraient s'implanter et les activités liées à l'aéroport.

Trouver des synergies et de la complémentarité avec la zone de sports et loisirs de Milvignes et veiller à une bonne intégration des deux secteurs (via les chemins piétonniers, le traitement paysager, pour les activités sportives proposées, la restauration, la mutualisation des parkings et la formation).

Améliorer la fluidité routière interne et l'insertion dans le carrefour.

Améliorer la perméabilité interne et vers l'extérieur du secteur.

Développer la gare du Littorail en relation avec l'évolution du caractère et de l'image du quartier et créer une petite interface multimodale.

Gérer les conflits et améliorer la sécurité entre la piste cyclable et la route.

Veiller à l'intégration paysagère des toitures et des bâtiments du secteur.

Promouvoir une homogénéisation de l'architecture pour dégager une image plus moderne.

Travailler la transition entre la zone industrielle et la plaine d'Areuse.

Éviter le gaspillage des terrains restants notamment dû aux surfaces de stationnement.

Dresser un profil des types d'activités à favoriser pour le secteur (favoriser les entreprises créatrices d'emplois ? PME générant une valeur ajoutée et dont la production est en lien avec les activités tertiaires de la zone d'activités économiques qui prévoient de s'implanter). Faciliter la création d'un hôtel d'entreprises : mixité des activités et densification dans un seul bâtiment.

OBJECTIFS

Utiliser et développer au maximum le potentiel du quartier des Chézards.

Améliorer l'accès à la zone, la mobilité interne et externe, gérer les flux de circulation du carrefour et mutualiser le stationnement.

Travailler l'architecture des bâtiments dans le respect du site de la plaine d'Areuse, de même que la transition entre l'espace bâti et agricole.

Permettre un développement mesuré des infrastructures et activités aéronautiques.

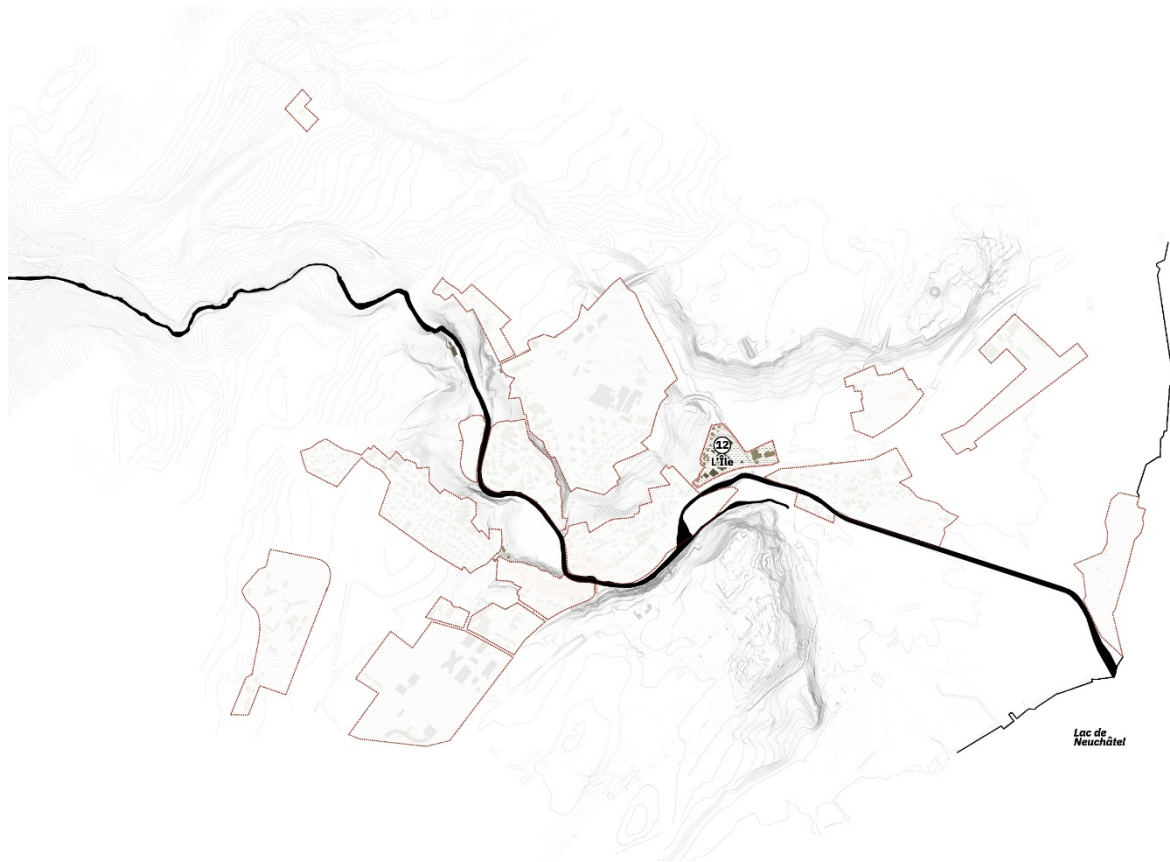
Dresser le profil économique des activités pouvant venir s'implanter et étudier l'opportunité de sortir certaines activités gênantes du centre ou des lieux d'habitation où il y a conflit.

MESURES, INTENTIONS

Planifier le secteur et dresser le profil des vocations.

12

L'ILE



CONSTATS

Zone hétéroclite composée de maisons individuelles, d'une zone industrielle et d'une zone commerciale. Secteur situé entre la Ville-Basse et Areuse à caractère assez indépendant car tourné sur l'accessibilité routière en lien avec la RC5 et la route des Conrardes.

POINTS FORTS

Bonne accessibilité par la RC5.

POINTS FAIBLES

Pas d'identité de quartier, hormis peut-être pour les habitations du Chemin du Bras-de-Mar. Proximité immédiate de la RC5. Suppression de l'arrêt du Littorail « les îles ».

RISQUES

Secteur pouvant devenir des friches, en cas de départ des entreprises.

ENJEUX

Réouverture de la gare Littorail « les îles »

Permettre le développement de l'entreprise Mikron.

Accompagner les mutations du centre de l'île et de la cave.

Garantir les accès piétons et cyclistes vers la Ville-Basse, Areuse et le plateau de la gare.

Réfléchir à l'évolution possible de la bande d'habitation en bordure de RC5.

12

L'ILE

OBJECTIFS

Accompagner et planifier les mutations possibles, notamment le centre de l'île et la cave.

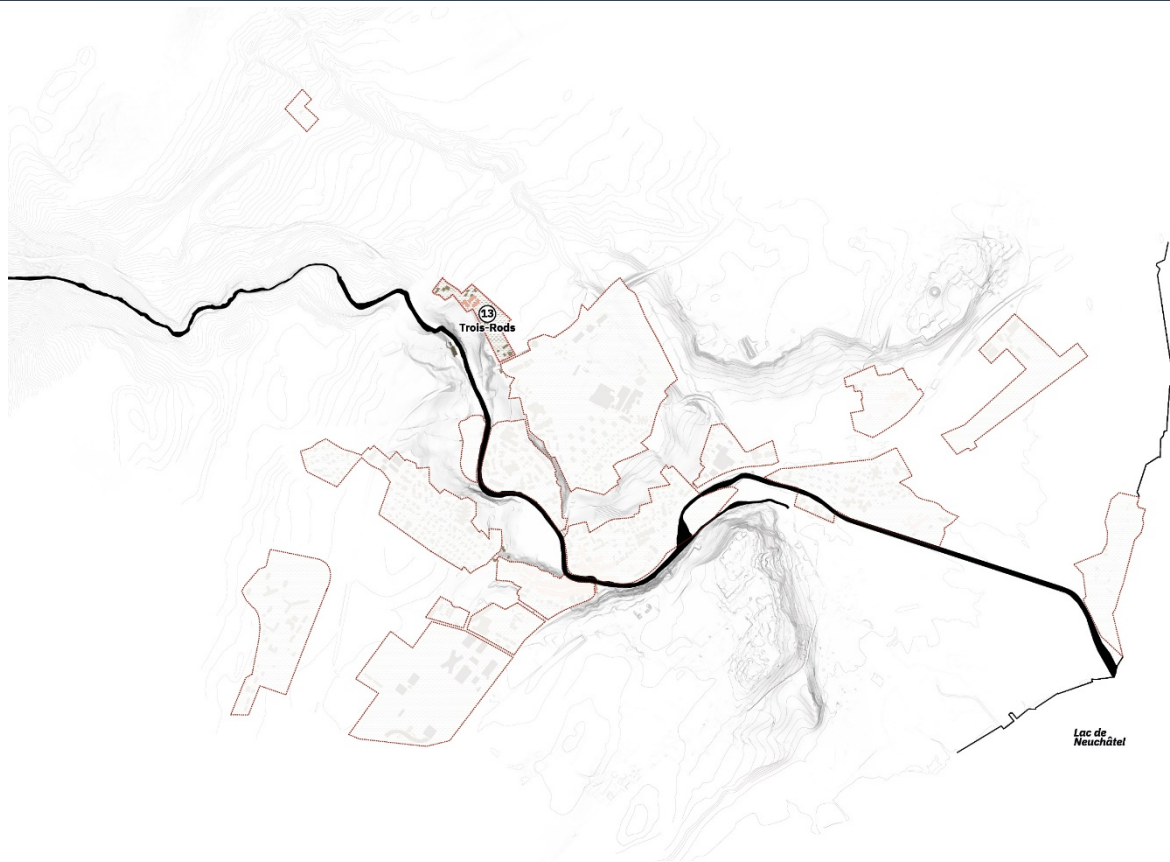
Améliorer le fonctionnement du carrefour des Conrardes.

MESURES, INTENTIONS

Poursuivre et prolonger les réflexions sur l'évolution du secteur, notamment en bordure de RC5 et définir les outils adéquats

13

TROIS-RODS



CONSTATS

Hameau historique au tissu bâti varié : château, maisons cossues, ferme. Détaché du plateau de la gare. Situé sur un axe routier transversal. Classé à l'ISOS. Chemin piétonnier permettant l'accès aux gorges de l'Areuse.

POINTS FORTS

Patrimoine bâti. Jolie voie romaine. Vergers.

POINTS FAIBLES

Route qui divise le hameau en deux et qui passe très près des façades. Circulation de transit importante et vitesses élevées. Absence d'aménagements piétonniers (trottoirs). Pas de possibilité de visiter le site (privé). Signalisation sentier pédestre manquant pour les gorges.

13

TROIS-RODS

ENJEUX

Préserver le caractère du hameau, pas de densification, travail sur l'existant.

Préserver le périmètre non-construit alentours.

Permettre le cheminement à travers site.

Maîtriser la circulation et les vitesses en traversée du hameau et garantir la sécurité des habitants et piétons.

Mettre en valeur le site en favorisant les activités telles que la vente de produits de la ferme et l'hébergement.

Dans la partie Sud (juste au-dessus des voies CFF) : questionner l'évolution du secteur (habitat ou industriel ?), est-il opportun d'avoir de l'habitat au-dessus de la voie ferrée ? Réfléchir sur l'évolution de ce secteur sur le long terme en lien avec le développement du plateau de la gare et de la gare.

OBJECTIFS

Préserver le caractère du hameau et du périmètre en entretenant et valorisant l'existant.

Modérer le trafic et sécuriser les cheminements piétonniers.

Réfléchir à l'opportunité de construire et densifier en parallèle à la voie ferrée et à proximité immédiate de celle-ci.

14

PLAGE ET RIVES



CONSTATS

Plage naturelle. Seul accès de la commune au lac. Site isolé d'Areuse par la plaine d'Areuse. Camping à proximité dont le statut est flou et qui se trouve à moitié sur parcelle communale et à moitié sur parcelle publique. Quelques propriétés éparses le long des rives du lac. Espace familial préservé et calme. Secteur où un captage d'eau potable a lieu.

POINTS FORTS

Lieu relativement bien connu des gens de la région (surtout pour la plongée), ce qui en fait un site agréable et calme. L'accessibilité restreinte au site n'est pas forcément à considérer comme un point faible. Le paysage depuis le site est appréciable avec le dégagement visuel sur le lac et les Alpes. La possibilité d'accéder au lac via la plage est aussi un élément important. Le site est reconnu comme très intéressant pour la plongée.

POINTS FAIBLES

La gestion et l'exploitation du camping (devenu un village de bungalows) qui échappe à la Commune est un élément qui ressort et est perçu comme une privatisation d'une parcelle communale. L'accès direct unique crée des conflits entre voitures et cyclistes en termes de sécurité. La question de savoir si le parking et la plage sont sous-dimensionnés revient régulièrement.

RISQUES

Blocage politique afin de faire évoluer le statut du camping. Le refus des privés le long des rives pour se mettre en conformité au PGEE. La dénaturation du site si on fait évoluer (agrandir) le parking et la route.

14

PLAGE ET RIVES

ENJEUX

Statuer sur le camping, son rôle et son but.

Réfléchir à l'opportunité d'avoir une offre touristique différente et créatrice de revenus pour la Commune avec le secteur du camping.

Conserver l'esprit familial, naturel et convivial de la plage, bien qu'il faille anticiper l'augmentation de l'attrait du site et ses conséquences sur les structures d'accueil.

Régulariser le PGEE dans le secteur.

Conserver le marchepied.

Développer les infrastructures pour les vélos à la plage.

Maintenir et préserver la zone de captage d'eau potable.

OBJECTIFS

Préserver le site de la plage et le valoriser au travers d'un développement mesuré.

Rétablir le sentier du bord du lac entre Colombier et Cortaillod.

Régulariser le camping, le rendre public et revoir le foncier.

Maintenir l'accès et améliorer la gestion du stationnement et sa rationalisation.

MESURES, INTENTIONS

Zoner la plage et le camping pour le rendre conforme à son utilisation (zone sport-loisirs ou zone touristique ?).

Racheter une partie du terrain à l'hoirie Bovet ?

Passer par un référendum pour rendre l'utilisation publique du camping ? (Nécessite d'avoir une volonté politique forte pour la gestion de ce secteur et éventuellement mettre en place des mesures coercitives).

15

CHAMP-DU-MOULIN



CONSTATS

Hameau excentré, autonome. Endroit historique et patrimonial. Difficilement accessible depuis Boudry (via Rochefort pour les transports individuels motorisés et les transports publics, via le Val-de-Travers et/ou Boudry en randonnée). Lieu à caractère touristique. Seul hôtel de Boudry. Restaurant. Zone protégée au cœur de la région du Creux-du-Van. Accessible via le chemin de fer. Point de départ de randonnées pédestres.

POINTS FORTS

Attrait touristique du secteur. Zone ayant un certain cachet et ayant gardé son caractère naturel et son patrimoine bâti. À mi-parcours entre Noiraigue et Boudry. Hébergement et restauration de qualité. Desserte ferroviaire. Maison Rousseau.

POINTS FAIBLES

Le site est peu indiqué (panneaux) et mal promu. Peu de marges de manœuvres. Peu accessible (peut aussi être un point fort). Arrêt CFF supprimé en semaine.

OPPORTUNITÉS

Classement en zone touristique en termes d'aménagement du territoire

RISQUES

Suppression de l'arrêt ferroviaire de Chambrelieu.

15

CHAMP-DU-MOULIN

ENJEUX

Permettre un léger développement de l'offre touristique (réhabilitation de l'ancien arsenal ?).

Maintenir la qualité de l'offre touristique.

Soutenir l'offre culturelle.

Préserver le patrimoine naturel et bâti.

Maintenir l'arrêt ferroviaire de Chambrelieu.

Améliorer la desserte ferroviaire à Chambrelieu en adéquation avec l'exploitant de la ligne et le SCTR au moins durant les week-end et les périodes de vacances scolaires.

Faire la promotion touristique du site des gorges de l'Areuse et de l'offre existante et améliorer la visibilité à l'externe.

Mettre en valeur les itinéraires cyclistes.

Maintenir voire légèrement augmenter l'offre en stationnement (optimisation par réorganisation).

Limiter l'accessibilité depuis Boudry en voiture.

Créer une zone pour le pic-nic.

Réfléchir à l'opportunité de créer un site pour planter des tentes.

Améliorer l'exploitation du musée.

OBJECTIFS

Saisir l'opportunité de classer ce site en zone touristique prioritaire.

Promouvoir le site en maintenant ou améliorant la qualité de l'offre hôtelière et culturelle.

Préserver le patrimoine naturel et bâti ainsi que les liaisons ferroviaires et améliorer la mobilité douce.

16

PONTAREUSE



CONSTATS

Site naturel situé à la sortie des gorges de l'Areuse. Coupé du quartier des Cèdres par l'Areuse.

POINTS FORTS

Qualités paysagères de la rive droite.

POINTS FAIBLES

Pas de traversée de l'Areuse possible au Sud du secteur pour continuer le long des rives. La traversée existante via le pont des Clées n'est pas aisée et un conflit entre piétons et automobiles existe.

OPPORTUNITÉS

Projets en cours dans ce secteur pour diverses activités permettant de prolonger l'expérience touristique des Gorges de l'Areuse: permaculture, vente de produits récoltés sur place, hébergement, etc.

ENJEUX

Planifier l'orientation du secteur en lien avec la nature et le tourisme lié aux gorges.

Réaliser le passage traversant l'Areuse au Sud du secteur, conformément au plan directeur du fil de l'Areuse.

Intégrer les composantes de prévention des dangers naturels et de promotion de l'énergie hydraulique dans la planification du secteur.

MESURES, INTENTIONS

Développer une planification détaillée du secteur intégrant les différents besoins, potentiels et contraintes.

17

BELMONT



CONSTATS

Secteur situé entre une zone résidentielle et le pôle économique et sportif. Aujourd'hui vocation agricole et d'utilité publique (structure d'accueil pour enfants via une fondation). Accessible mais isolé par du vert. Activités équestres présentes dans la ferme. Des investissements ont été faits récemment pour la structure d'accueil.

POINTS FORTS

La situation en peu en retrait des éléments construits et les vergers attenants.

POINTS FAIBLES

Secteur un peu coincé entre différentes zones aux affectations non similaires

RISQUES

Avenir de la fondation à terme.

Que le site devienne délaissé et dépérisse suite à l'arrêt des différentes activités.

ENJEUX

Statuer sur l'affectation du terrain.

Accompagner l'éventuelle évolution et mutation de la fondation.

Accompagner l'évolution des activités agricoles et du centre équestre.

17

BELMONT

OBJECTIFS

Permettre une activité autre qu'agricole pour la ferme (développement de l'activité équestre en lien avec la fondation et les champs alentours ainsi que la zone sportive ?).

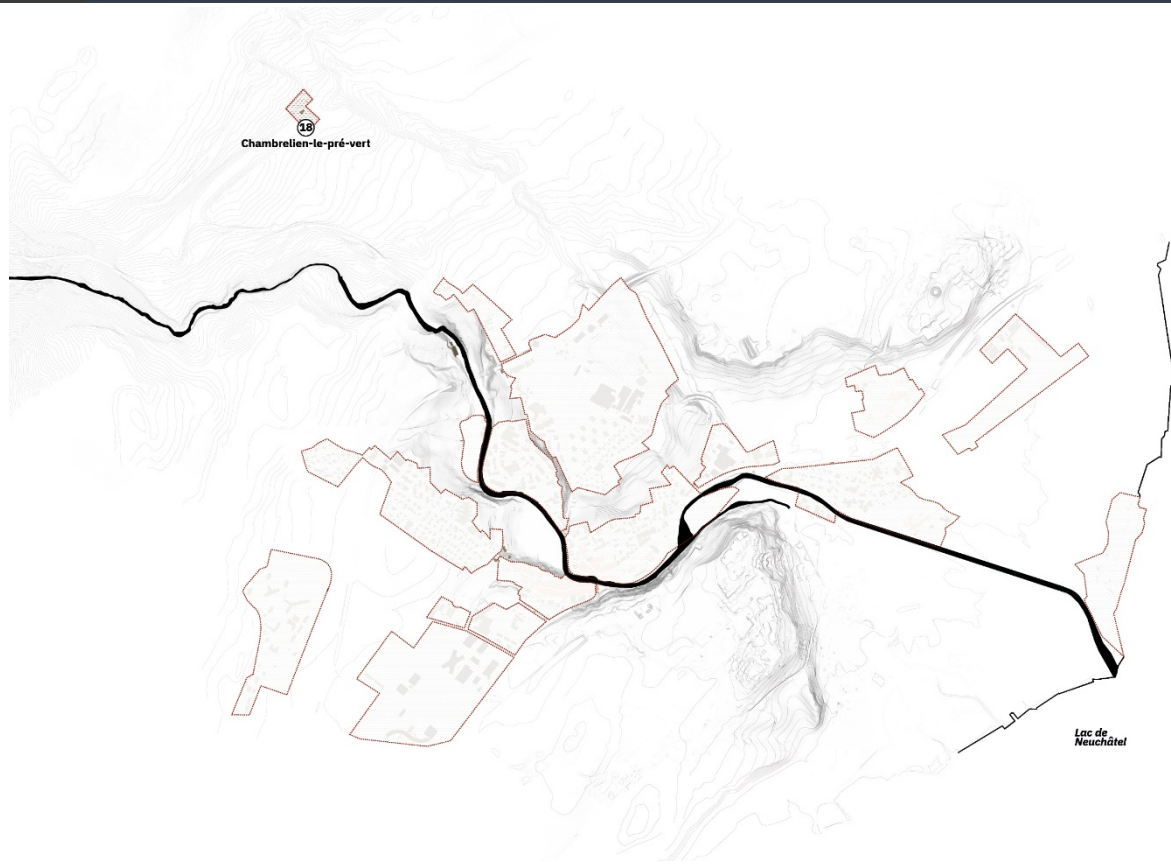
MESURES, INTENSIONS

Garantir avec l'appui du Canton l'avenir de la fondation.

Maintenir le statut agricole des terrains de la ferme.

18

CHAMBRELIEN- LE PRÉ-VERT



CONSTATS

Physiquement rattaché à Chambrelieu.

Quartier résidentiel, petites maisons individuelles (résidences secondaires ?).

En zone agricole.

POINTS FORTS

Qualité de vie.

POINTS FAIBLES

Trafic automobile empruntant la route de Trois-Rods.

Stand de tir en contrebas.

ENJEUX

Conserver sans augmenter, car il ne fait pas sens de densifier le secteur.

OBJECTIFS

Conserver le quartier résidentiel actuel.

MESURES, INTENTIONS

Laisser en zone agricole.

3. PRÉ-ÉTUDE (VOLET TECHNIQUE)

La pré-étude vient compléter le projet de territoire par des éléments plus techniques demandés par le SAT afin d'obtenir un accord sur le procédé de révision du PAL et de son contenu. De cette manière un cadre contractuel pour l'étude de la révision du PAL est signé entre le Canton et la Commune et permet à cette dernière de demander un subventionnement pour les travaux à venir.

Le processus pour la révision du PAL décidé par le Conseil communal de Boudry a été validé dans la séance du 16 février 2018 par le Conseil général lors de l'acceptation du rapport concernant la demande de crédit pour la phase 2 de la révision du PAL. Ce processus comporte 4 phases que nous décrivons brièvement ci-dessous :

- Phase 1 : Projet de territoire
 - Projet de territoire à proprement parler (volet politique)
 - Pré-étude (volet technique), répondant aux critères du service cantonal de l'aménagement du territoire

- Phase 2 : Plan directeur communal

(Il sert à compiler les études faites, à lister celles encore à mener, il sert également à dimensionner l'ampleur de la révision du PAL, de même il a fonction d'avant-projet du PAL)

- Phase 3 : Formalisation du PAL

C'est la révision concrète du PAL et de son règlement ainsi que du rapport explicatif

- Phase 4 : Validation

Procédure formelle d'adoption du PAL

À travers ce processus, la volonté marquée par le Conseil communal était d'avoir une réflexion préalable à la révision du PAL qui permette de définir des volontés et un cap à suivre pour la commune. Aussi, la phase 1 se doit de représenter au mieux la volonté politique du développement souhaité, afin d'avoir une assise forte sur laquelle fonder le futur plan d'aménagement.

Pour mener à bien les travaux de révision du PAL, il a été décidé la création d'une commission non-permanente ad hoc. Celle-ci se compose de membres issus de la commission permanente de l'aménagement du territoire, de la mobilité et de l'environnement (déjà habitués à l'aménagement du territoire via la soumission régulière des demandes de permis de construire), ainsi que de citoyens affiliés aux deux partis existant lors de la législature 2016-2020 se montrant intéressés à intégrer la démarche. Elle a été accompagnée tout au long de la démarche par le Conseiller communal en charge de l'aménagement du territoire et de l'environnement, Monsieur Jean-Pierre Leuenberger ainsi que de l'urbaniste communal.

La méthode de travail retenue pour élaborer le volet politique du projet de territoire a été celle d'ateliers de travail préparés par le service technique, ils sont au nombre de six :

1. Atelier introductif : rôle et statuts de la commission, mise en contexte, objectifs et portée de la démarche, définition de quartiers (découpage du territoire)

2. Diagnostic territorial : forces, faiblesses, opportunités et risques pour l'ensemble du territoire de Boudry ainsi que par quartiers
3. Enjeux globaux et par quartiers
4. Objectifs et stratégies pour la commune dans son ensemble et par quartiers
5. Intentions et mesures à entreprendre pour l'ensemble ainsi que par quartiers
6. Synthèse des ateliers, intégration des remarques et ajouts

Ces 6 ateliers ont d'abord été travaillés à l'interne avec le responsable du dicastère de l'aménagement du territoire ainsi que les membres du service technique – urbaniste et ingénieur civil responsable des travaux publics.

Dans un deuxième temps et en léger décalage (sans que les résultats du groupe interne ne soient divulgués) les ateliers ont été travaillés avec la commission de révision du PAL en présence du chef du dicastère de l'aménagement du territoire et de l'urbaniste communal.

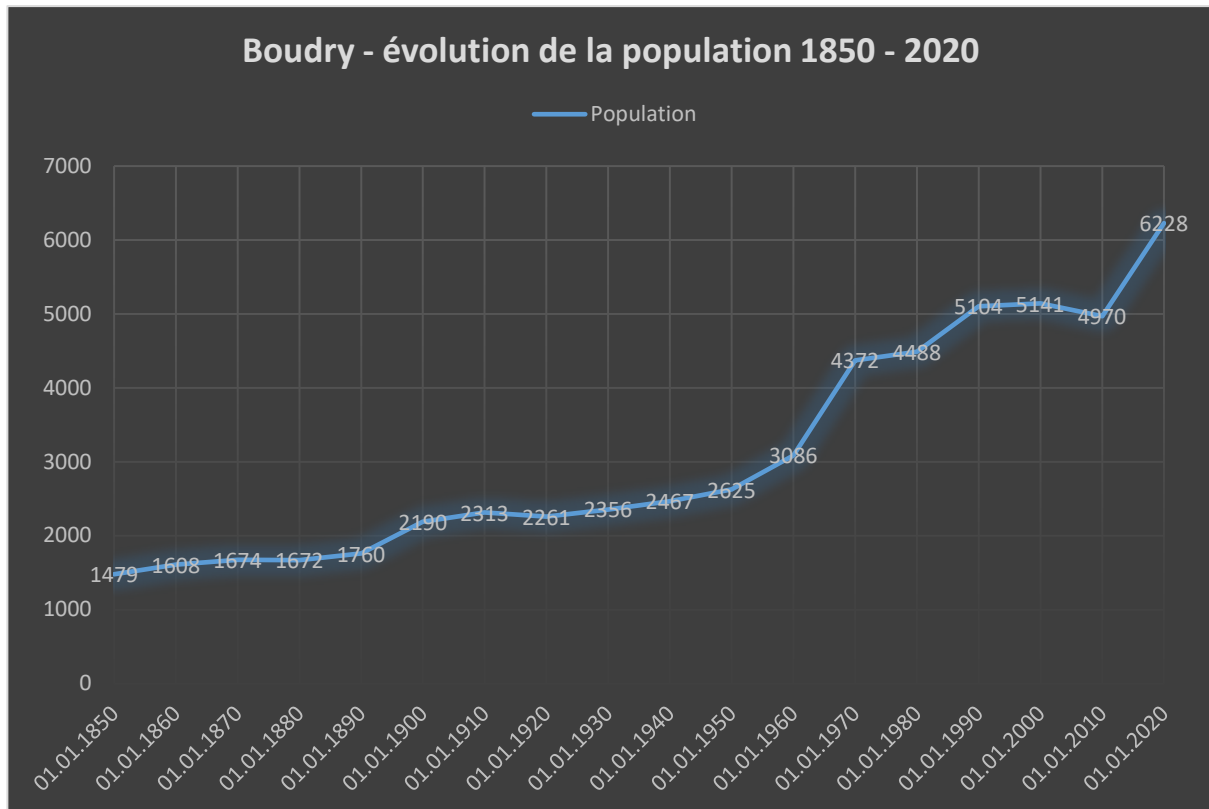
Par la suite, la synthèse issue des réflexions de la commission a été présentée au reste des membres du Conseil communal lors d'une après-midi au cours duquel ils ont pu émettre avis, remarques, corrections et compléments au travail de la commission.

Le projet de territoire (chapitre 2 de ce rapport) est donc ici complété par la pré-étude selon les exigences demandées par le SAT.

3.1. DONNÉES DE BASE

3.1.1. POPULATION, EMPLOIS ET UTILISATION DU SOL : ÉVOLUTION ET STRUCTURE

La Commune de Boudry a connu une forte augmentation de sa population dans la dernière décennie – comparable à celle des années 60 – et plus précisément entre 2012 et 2018, soit sur une période très courte, avec près de 1'200 habitants supplémentaires. Cette phase faisait suite à une lente érosion de la population depuis la fin des années 1990. Une croissance beaucoup plus faible est constatée en 2019 et 2020.



Quant à la structure de la population, elle a évolué dans le temps de la manière suivante (chiffres exprimés en %) :

	Jeunes 0 - 19 ans						Adultes 20 - 64 ans					
	1970	1980	1990	2000	2010	2018	1970	1980	1990	2000	2010	2018
Boudry	28.8	28.7	24.4	24	22.7	22.9	60.5	59.3	63.7	63	61.7	60.5
NE	28.2	25.8	22.5		22.3	21.1	59.5	59.2	61.5		59.6	59.9
CH	31	27.5	23.4	23.1	20.9	20	57.5	58.6	62	61.5	62.2	61.5

	Personnes de 65 ans et plus					
	1970	1980	1990	2000	2010	2018
Boudry	10.7	12	11.9	13	15.6	16.6
NE	12.3	14.9	16		17.7	19.1
CH	11.5	13.9	14.6	15.4	16.9	18.5

De manière plus détaillée, les classes d'âge à Boudry se répartissaient ainsi en 2018 :

- Les 0-14 ans représentent 17,9% de la population totale
- Les 15-19ans représentent 5,1%
- Les 20-39ans représentent 27,5%
- Les 40-64ans représentent 33%
- Les 65-79ans représentent 12,6%
- Les 80ans et plus représentent 4%

Les classes d'âge des 0-14ans et 20-39ans sont supérieures à la moyenne cantonale, tandis que les autres sont inférieures. Néanmoins, les jeunes jusqu'à 19 ans connaissent une baisse de la part qu'ils représentent en regard des autres catégories d'âge, ce depuis les années 1980. Les adultes (population active, jusqu'à 65 ans) connaissent une certaine stabilité, tandis que les personnes âgées de plus de 65 ans sont en progression. Ce constat est le même au niveau national où le processus de vieillissement démographique est bien réel.

La structure d'âge de la population est une donnée fondamentale pour la politique, pour l'économie et pour la société. La structure démographique et son évolution ont des répercussions sur des institutions importantes de la société (système de sécurité sociale, en particulier prévoyance professionnelle, système de santé), sur le capital humain et sur la production (nombre d'emplois, travail non rémunéré).

De manière générale, ce qui est déterminant pour la société, ce n'est pas tant le nombre de personnes âgées ou de personnes jeunes que le rapport entre les groupes d'âge. Le processus de vieillissement démographique détermine la structure d'âge de la population en faisant augmenter le nombre de personnes âgées par rapport au nombre de personnes jeunes.

Les causes du vieillissement de la population sont le recul des naissances et l'augmentation de l'espérance de vie. A ces deux facteurs s'en ajoute aujourd'hui un troisième, qui renforce leurs effets : le vieillissement des personnes nées pendant le baby-boom, qui atteignent progressivement l'âge de la retraite et qui constituent une part considérable de la population.

Aussi, plusieurs indices viennent illustrer ces tendances :

- L'indice de vieillissement : (jeunes - personnes de + 65 ans) / adultes
(Plus l'indice est petit, plus la population est dite « vieille »)

	1970	1980	1990	2000	2010	2018
Boudry	0.3	0.28	0.2	0.17	0.11	0.11
Canton	0.27	0.18	0.11		0.08	0.03
CH	0.34	0.23	0.14	0.12	0.07	0.02

- Le rapport total de dépendance démographique :
(Jeunes + personnes de + 65 ans) / adultes

	1970	1980	1990	2000	2010	2018
Boudry	65.2%	68.7%	57%	58.5%	62.1%	63.5%
Canton			62.6%		66.8%	67.1%
CH	73.9%	70.6%	61.3%	62.6%	60.8%	62.5%

- Le rapport de dépendance des personnes âgées :
(Personnes de + 65 ans / adultes)

	1970	1980	1990	2000	2010	2018
Boudry	17.7%	20.3%	18.6%	20.5%	25.3%	27.4%
Canton			26%		29.6%	31.8%
CH	20%	23.7%	23.5%	25%	27.2%	30%

Le rapport de dépendance des personnes âgées est un indicateur de la charge que la population âgée, laquelle n'est plus en état de travailler, représente pour l'économie et pour la population en âge de travailler. Cette population plus jeune produit le bien-être et génère le plus gros des recettes fiscales.

Le rapport de dépendance des personnes âgées est lui-même influencé par le niveau de bien-être général : on observe en effet que le taux de natalité baisse quand le bien-être général s'accroît et quand les revenus augmentent. En même temps, l'amélioration des conditions de vie et les progrès de la médecine contribuent à améliorer l'état de santé et l'espérance de vie de la population.

Un rapport croissant de dépendance des personnes âgées se traduit par une hausse des dépenses publiques liées à l'âge – en particulier dans le domaine de la retraite, de la santé et des soins de santé de longue durée. Cela implique une charge financière accrue pour les personnes en âge de travailler et/ou une baisse du niveau des rentes pour les retraités.

Plus le rapport de dépendance des personnes âgées est élevé, plus l'effort que la société doit fournir pour créer du bien-être est grand, car il faut produire davantage de ressources pour couvrir les besoins des personnes âgées.

- Le rapport de dépendance des jeunes : (jeunes / adultes)

	1970	1980	1990	2000	2010	2018
Boudry	47.6%	48.3%	38.4%	38%	36.8%	37.9%
Canton			36.6%		37.2%	35.2%
CH	53.9%	46.9%	37.7%	37.6%	33.6%	32.5%

Au niveau des emplois, la Commune de Boudry comptait 3'785 emplois en 2017 (60% d'hommes et 40% de femmes dont 3'134 équivalents plein temps) répartis sur 341 établissements (entreprises). En 2017 toujours, 31 nouvelles entreprises ont été créées ou se sont implantées à Boudry, représentant 42 emplois.

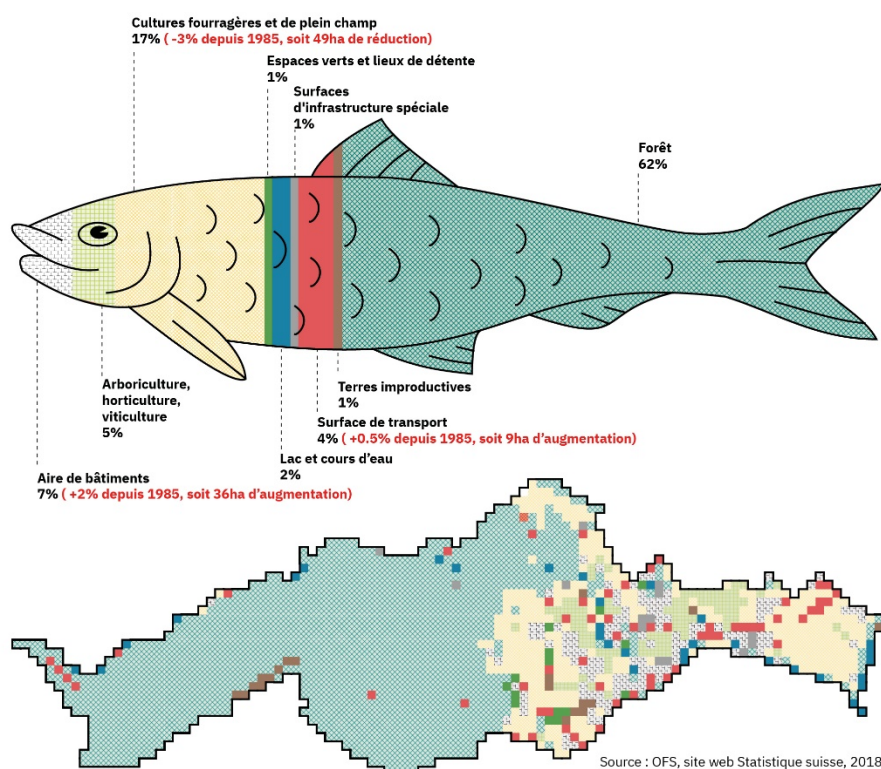
Boudry	1985	1990/1991	2011	2014	2017
Emplois	1997	2190	3167	3643	3785
Établissements	187	256			341

On remarque que les emplois créés sur territoire communal ont connu une progression forte et régulière au fil des années. La création du pôle économique cantonal à partir de la seconde partie des années 2000 a contribué à cette croissance.

Le secteur primaire représente le 2% des emplois à Boudry, le secondaire 33.6% et le tertiaire 64.4%. Par rapport à la moyenne cantonale, le primaire est légèrement inférieur, le secondaire légèrement supérieur et le tertiaire légèrement inférieur.

Boudry	1985	1990/1991	2000	2017
Primaire	11.3%	4.8%	4.3%	2%
Secondaire	46.8%	46.9%	34.1%	33.6%
Tertiaire	41.9%	48.2%	61.6%	64.4%

Le secteur primaire, tout comme au niveau national a fortement chuté à Boudry. Les tendances sont également comparables pour les deux autres secteurs, bien que le secondaire reste plus prononcé à Boudry. Ceci peut se comprendre par le nombre de zones industrielles – cinq – dont la très grande majorité des entreprises sont issues du secteur secondaire. Hormis pour le pôle économique, le secteur tertiaire se trouve principalement intégré au tissu bâti résidentiel.



Utilisation du sol à Boudry en 2019 et évolution

Cela signifie qu'entre le potentiel déjà présent (terrains disponibles à la construction) et le potentiel à venir selon planification (terrains qui deviendront disponibles à la construction), la Commune pourrait accueillir – théoriquement – 2900 habitants-emplois supplémentaires d'ici à 2030. En supposant que le 75% serait uniquement des habitants, la Commune compterait alors 8'420 habitants à l'horizon 2030. Ce chiffre de 2'900 habitants-emplois supplémentaires est néanmoins à relativiser. En effet, pour ce qui est du potentiel actuellement disponible selon la carte, il n'a pas été saisi depuis plusieurs années, quant au potentiel supplémentaire découlant du PDR, le développement du plateau de la gare devra être soumis à planification de détails et surtout un phasage devra être opéré, comme indiqué dans le projet de territoire. Enfin, la mise en zone du pôle économique devra également se faire en fonction des demandes et besoins pour les entreprises définies dans ce pôle.

3.1.2.2. ASPECTS FONCIERS

Les terrains encore libres de construction sont en mains privées. La Commune possède très peu de terrains en zone d'habitations, mixte, centrale et d'activités. Elle est surtout propriétaire de terrains en zone d'utilité publique qui sont en grande partie construits (écoles et infrastructures publiques).

3.1.2.3. INFRASTRUCTURES : ÉTAT, CAPACITÉ

Les terrains encore non-construits sont tous équipés et sont donc propres à la construction.

Pour ce qui est du reste des infrastructures :

- Routes : la Commune n'a pas de projet de développement du réseau routier. Elle a effectué un relevé d'état de son réseau en 2017 afin de pouvoir prioriser les interventions à effectuer en fonction de ses capacités financières. En outre, une étude de trafic menée par la Commune en 2014 et présentée au SPCH, démontre qu'il n'y a pas de problèmes particuliers liés à l'écoulement du trafic si ce n'est à l'intersection de la route des Conrardes sur la RC5 (route du Vignoble). Ce carrefour fait l'objet d'études pour son réaménagement, ceci avec l'approbation du SPCH. Une autre étude est en cours aux Chézards afin de viabiliser le développement du secteur, le SPCH est également partenaire de cette étude. Enfin le Canton pilote l'étude de capacité du giratoire à la sortie du pôle économique.
- Écoles : les places à disposition au niveau parascolaire et scolaire (écoles primaires) sont suffisantes.
- PGEE : le PGEE doit être mis à jour, mais il reste d'actualité. Il est dans tous les cas pris en compte lors de toute intervention sur le domaine public afin d'étendre la mise en séparatif.
- STEP : selon le PV de séance de 1^{er} contact avec les services cantonaux, aucun enjeu particulier n'est signalé.
- Eau potable : l'élaboration d'un plan général des adductions (plan directeur de l'eau potable) pourrait prochainement être développé. La gestion du réseau est confiée à la société Eli10 SA.
- Électricité : la rénovation du réseau et son extension se font en fonction des capacités financières de la Commune. La gestion du réseau est confiée à la société Eli10 SA.

3.1.3. PAL EN VIGUEUR

Le plan d'aménagement local de Boudry a été sanctionné le 12 juin 1996.

3.1.3.1. MODIFICATIONS

Plusieurs modifications partielles du PAL de 1996 ont été effectuées : la Ville-Basse en 2008. Le pôle de développement économique qui a fait l'objet d'un plan d'affectation cantonal par étapes à partir de 2005. La zone industrielle des Chézards en 2016.

3.1.3.2. PS ET PQ EN VIGUEUR

Les plans spéciaux en vigueur :

- Ilôt de la Poste, Pré-Landry, Oscar-Huguenin de 2005 (non-réalisé, réactualisation en cours)
- Friches du Pré-Landry, de 2013
- Plateau de la gare, étape 1, de 2009
- L'île, de 1994 et 2011
- Les Isles, de 2006

Les plans de quartier en vigueur :

- Les Praz
- Les Huttins (Vitis)
- Les Buchilles
- Prises aux Mores

3.1.3.3. PLANS D'ALIGNEMENTS

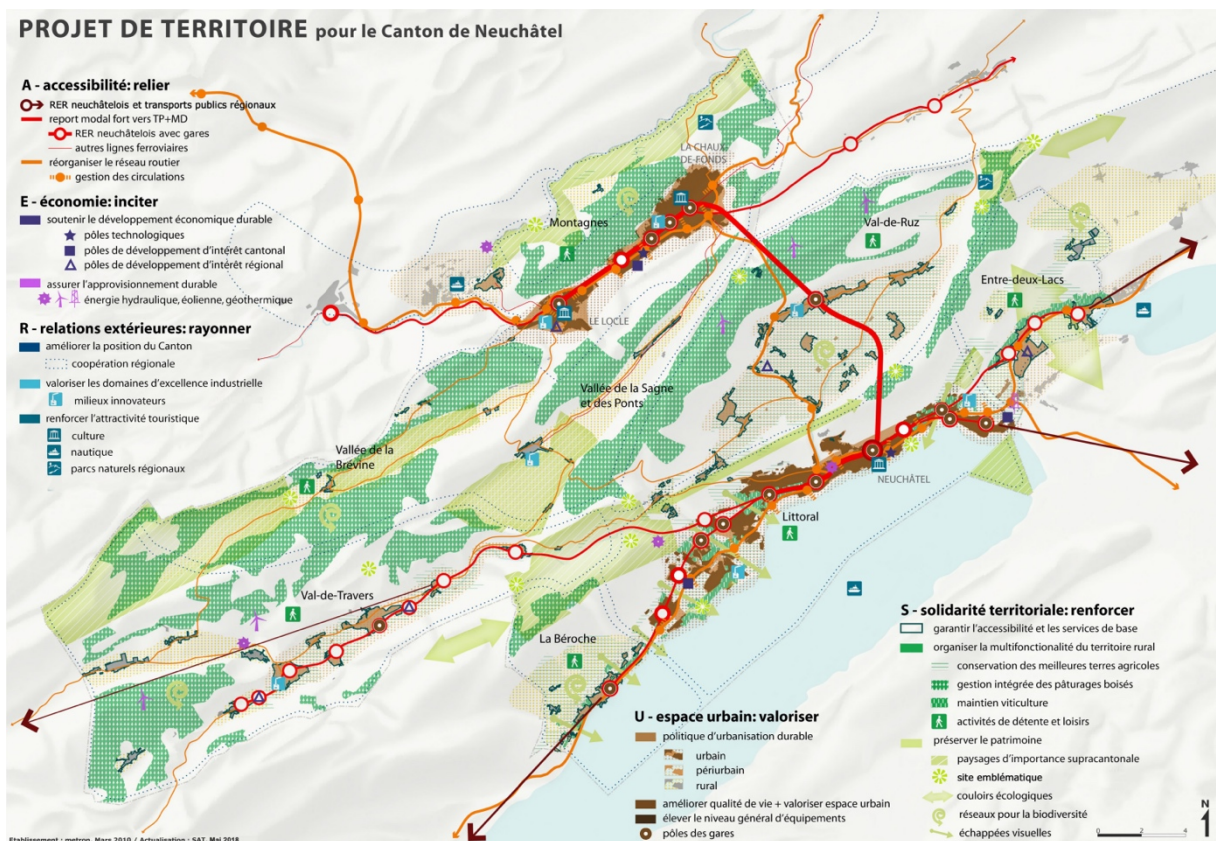
La commune dispose d'une quinzaine de plan d'alignements communaux. Ceux-ci ont été transmis au SPCH en 2019 qui les ont vérifiés et numérisés. Ils sont disponibles sur le SITN. Certains sont obsolètes et ne font pas sens. La pertinence de la révision des plans d'alignements sera étudiée dans les phases ultérieures de la révision du PAL.

3.2. DIAGNOSTIC

3.2.1. PLACE DE LA COMMUNE DANS LE CANTON ET LA RÉGION

3.2.1.1. LIENS AVEC LE PLAN DIRECTEUR CANTONAL ET PROJET DE TERRITOIRE CANTONAL

Le projet de territoire cantonal fait l'objet d'une carte de synthèse qui montre vers quoi le territoire devrait tendre à l'avenir.



Les éléments à retenir pour Boudry, sont :

- Le pôle de gare de Boudry sur le plateau de la Gare
- La création d'une gare sur le plateau de Perreux
- La valorisation des espaces de vie au sein de l'espace bâti
- La présence d'un pôle de développement économique cantonal sur le plateau de Perreux
- Le maintien de la viticulture
- La préservation de sites emblématiques (montagne de Boudry, gorges de l'Areuse) et des couloirs écologiques
- L'utilisation de l'énergie hydraulique liée à l'Areuse

Et les principaux enjeux définis pour la COMUL – l'agglomération du littoral – sont :

- La maîtrise du développement urbain et économique
- L'évolution vers une répartition plus durable des modes de transports
- La préservation du paysage et des centres historiques
- D'assurer un approvisionnement énergétique durable

Quant au plan directeur cantonal, plusieurs de ses fiches de coordination peuvent être appliquées pour Boudry avec une importance plus ou moins grande. On peut notamment citer :

- R31 et R33 :
« *Développer le tourisme et valoriser les réseaux touristiques et de loisirs.* »
Boudry est concerné de par l'attrait lié aux gorges de l'Areuse. Le projet du parcours de l'eau au fil de l'Areuse prend alors tout son sens dans les enjeux du projet de territoire communal) au niveau des enjeux préalablement définis dans le projet de territoire. En outre, plusieurs sites boudryens ponctuent et viennent animer ce parcours, on peut notamment citer Champ-du-Moulin, le bourg avec son château et la plage qui permet la connexion au sentier du lac. Dans une moindre mesure, le site du Creux-du-Van concerne également Boudry via la montagne de Boudry.
- R35 :
« *Protéger et valoriser le patrimoine culturel.* »
La Commune est particulièrement touchée du fait de ces nombreux sites classés à l'ISOS et d'importance nationale (le bourg, Trois-Rods, le vieil Areuse, Grandchamp). Les enjeux porteront sur la pesée des intérêts qui devra être faite entre la préservation du patrimoine, le développement et l'utilisation des énergies renouvelables dans ces secteurs. Des mesures spécifiques pourraient être envisagées, notamment via une révision de la réglementation de ces secteurs lors du nouveau PAL qui devrait se faire avec des experts, la possibilité d'élaborer un plan de site remis à jour mais également l'accompagnement d'un expert pour la commission d'urbanisme lors de demandes de permis de construire. Ces éléments seront à préciser lors des phases ultérieures de la révision du PAL.
- E11 :
« *Localiser judicieusement les activités économiques et valoriser les pôles de développement.* »
Plusieurs enjeux sur la commune, avec le pôle économique cantonal dont la desserte en transports publics n'est pas optimale, mais qui pourrait s'améliorer avec la création d'une gare ferroviaire. De manière générale l'utilisation des zones industrielles communales et du PDE doit être rationalisée, notamment au niveau du stationnement et de leur organisation interne (PDE, plateau de la gare et Chézards).
- E21, E22, E23, E24, E25 :
« *Développer les énergies renouvelables et viser l'autonomie énergétique, assurer l'approvisionnement électrique, développer des réseaux thermiques à haute efficacité, valoriser le potentiel de l'énergie éolienne, valoriser le potentiel de l'énergie hydraulique.* »
Boudry est concerné par ces thématiques. En préambule il est à signaler qu'un plan intercommunal des énergies est en cours d'élaboration et devrait permettre d'orienter le futur PAL sur les actions à entreprendre dans le domaine énergétique et les règles à instaurer. En outre Boudry est concerné de par l'Areuse qui représente un potentiel intéressant. Au niveau éolien, bien qu'aucun parc ne soit prévu, la mini-éolienne privée pourrait être intéressante de par l'exposition aux vents liée au « trou de Bourgogne ». Enfin parce que la Commune possède un réseau de chauffage à distance et que des réseaux privés desservent certaines parties du territoire.
- E30 :
« *Préserver et valoriser les ressources en matériaux* »

Boudry exploite déjà la ressource bois via son syndicat forestier. Cette ressource représente un potentiel intéressant, notamment en vue des éventuels développements de réseaux thermiques.

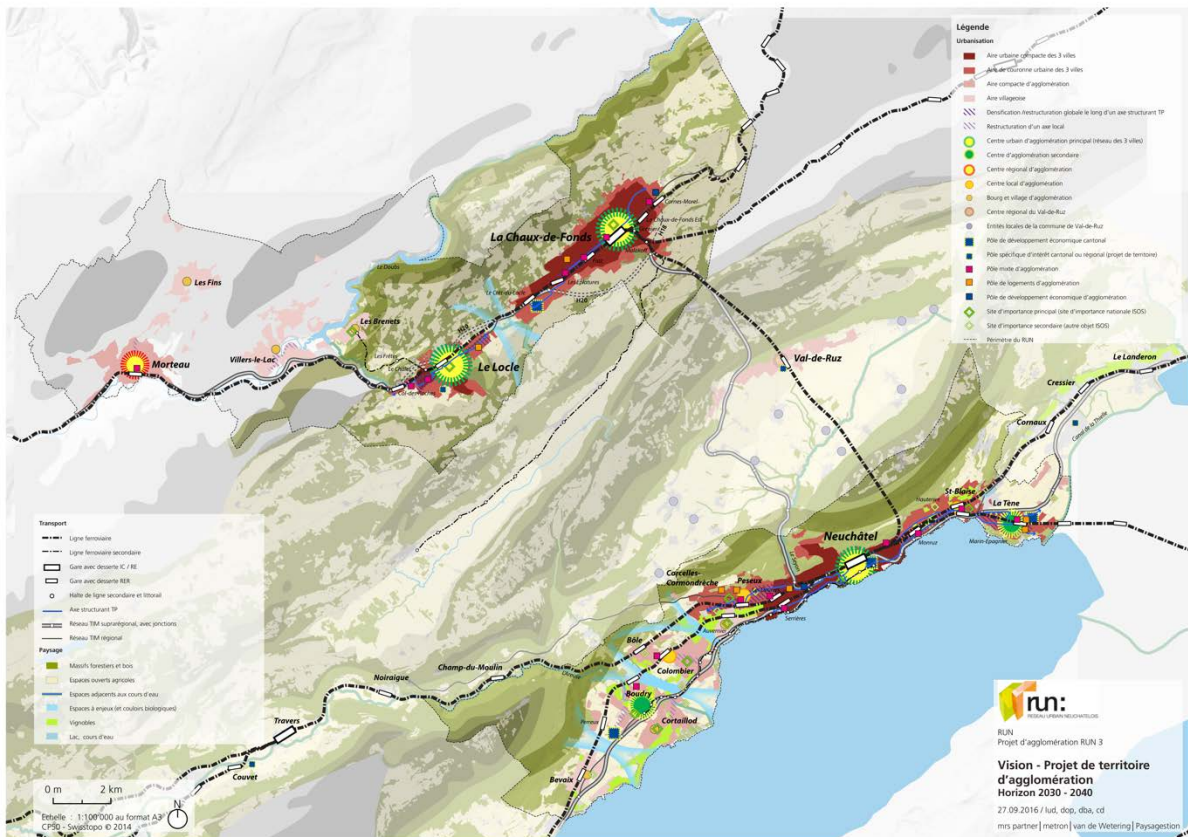
- E40, E41, E42 :
« *Gestion intégrée des eaux, garantir l'approvisionnement en eau potable et protéger les eaux souterraines, améliorer et rationaliser l'épuration des eaux.* »
Boudry a des enjeux dans ce domaine. L'élaboration d'un PGA intercommunal est en discussion. Des réservoirs doivent être réfectionnés. Les zones de captages devront être reprises dans le futur PAL. La mise à jour et la mise en place du PGEE doivent être effectués.
- E43 :
« *Accompagner le changement climatique.* »
Boudry est touché par le phénomène et doit prendre en compte cette problématique dans ses actions et mesures. On peut notamment citer : lutte contre les îlots de chaleur via espaces publics, prévention des dangers naturels, politique énergétique, politique de mobilité, etc. Des réflexions sont en cours au niveau régional à ce sujet.
- A12 :
« *Développer l'aéroport civil d'importance régionale La Chaux-de-Fonds – Les Eplatures et pérenniser les aérodromes de Neuchâtel et de Môtiers* »
L'aérodrome de Neuchâtel se trouve sur le territoire de Boudry, il s'agira donc d'accompagner son développement via la fiche PSIA
- A21 :
« *Viser un report modal fort vers les transports publics et la mobilité douce* »
La Commune dispose de plusieurs instruments de mobilité (stratégie de circulation, stratégie de stationnement, concept de mobilité multimodal) qui sont à regrouper, à développer et à formaliser p.ex. au travers un plan directeur des mobilités, qui pourra être intégré au PAL via la réglementation notamment (places de stationnement, plans de mobilités, etc.). Les planifications supérieures sont également à intégrer (Mobilité 2030, projets d'agglomération RUN, etc.).
- A22 :
« *Réaliser le RER neuchâtelois avec une ligne directe Neuchâtel – La Chaux-de-Fonds* »
Boudry est impacté par les développements prévus dans le cadre de PRODES via l'augmentation de la cadence ferroviaire à la demi-heure sur la ligne Neuchâtel – Gorgier, la création d'une gare ferroviaire à Perreux pour desservir le PDE et la prolongation du Littorail vers la Maladière augmentant ainsi son attractivité
- A23 :
« *Adapter et optimiser les transports publics régionaux* »
En lien avec le développement du RER, du développement urbanistique du plateau de la gare et du PDE, les lignes de bus 612 et 613 pourraient faire l'objet d'optimisations pour améliorer les connexions et correspondances, ainsi que par rapport au bassin de desserte (coordination urbanisation).
- A24 :
« *Gérer le stationnement* »
La commune possède une stratégie de stationnement à mettre en place, elle devra être coordonnée avec la politique cantonale. La réglementation sur le stationnement privé, à l'étude au niveau cantonal sera à intégrer dans le règlement du PAL. De même pour le stationnement des deux-roues non-motorisées. Les plans de mobilité

d'entreprises et d'administration seront également à intégrer. Une politique sera également à établir pour les centres commerciaux.

- A25 :
« Créer et améliorer les points et pôles d'intermodalité (interfaces de transport) »
Boudry est concerné via les points existants qui doivent être améliorés et adaptés aux normes (LHand) : Boudry Littorail qui doit être réaménagé selon le projet de territoire, de même pour Areuse Littorail. La gare CFF devra également devenir un pôle intermodal à coordonner avec le développement du secteur. Finalement dans les pôles à créer il y aura celui de la gare de Perreux.
- A26 :
« Modérer le trafic dans les zones urbanisées »
Boudry a adopté un concept de circulation faisant suite à une étude de trafic qui prône notamment la modération du trafic au centre-ville. Certaines mesures ont déjà été mises en place. Ces mesures doivent être accompagnées par une requalification des espaces publics. Ces éléments sont ressortis dans le projet de territoire.
- A27 :
« Promouvoir la mobilité douce »
Un concept devrait être développé et intégré dans le futur plan des mobilités pour Boudry. Ces éléments devraient être repris dans le PAL, notamment pour garantir les cheminements à créer également sur fonds privés lors d'autorisations de construire via les outils ad hoc.
- A31 :
« Réorganiser le réseau routier »
Boudry devra mettre en place le concept développé suite à l'étude de trafic et s'y tenir lors de toute réfection de chaussée.
- U11, U12, U13, U14, U15 :
« Poursuivre une politique d'urbanisation durable, développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine, privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP, développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement, réutiliser et valoriser les friches bien desservies »
Le PDR s'est attaché à poursuivre cette tâche, notamment la localisation et le dimensionnement des zones à bâtir selon la LAT. Boudry devra reprendre ceci dans son PAL et soumettre à planification ses secteurs stratégiques de développement. Ces politiques ont également été invoquées dans le projet de territoire.
- U18, S36 :
« Assurer la sécurité des biens et des personnes contre les dangers naturels, réserver l'espace nécessaire aux eaux et revitaliser les cours d'eau et étendues d'eau »
Boudry doit poursuivre les mesures entreprises pour réduire les dangers liés aux cours d'eaux et prendre en compte les autres types de dangers, notamment ceux liés aux mouvements de terrains. L'espace réservé aux eaux devra également être intégré dans le PAL et les cartes de dangers devront être mises à jour.
- U21 :
« Valoriser et revitaliser les espaces publics »
Cet objectif est repris dans le projet de territoire. Un crédit d'investissement a été voté pour établir un plan directeur des espaces publics du centre-ville.

- U27 :
« Réduire les conséquences d'accidents majeurs »
Cette thématique sera à prendre en compte lors de la révision du PAL, notamment pour le développement du plateau de la gare et à proximité de la RC5.
- U31 :
« Optimiser la localisation des équipements publics »
Que ce soit dans le PDR ou le PA, il a été souligné l'importance d'avoir une coordination au niveau de l'archipel Ouest sur cette thématique. Boudry devrait en outre jouer le rôle de centre de l'archipel Ouest.
- S12 :
« Développer l'offre d'appartements avec encadrement »
Boudry devra répondre à l'objectif quantitatif fixé par le Canton. Afin de s'assurer du respect de ce quota, des mesures et outils sont à introduire lors de la révision du PAL.
- S21 :
« Préserver les meilleures terres cultivables du canton (SDA) et assurer la vitalité du territoire rural »
Boudry devra intégrer cette problématique lors de la révision du PAL pour le plateau de Perreux et la plaine d'Areuse, en collaboration avec les communes voisines.
- S23 :
« Garantir la pérennité du vignoble neuchâtelois »
La commune de Boudry est touchée par le PAC viticole et les éventuels projets d'extension de la zone viticole. Ces éléments seront à prendre en compte pour le PAL.
- S31, S34 :
« Préserver et valoriser le paysage, promouvoir et renforcer la biodiversité et développer les réseaux écologiques »
Les enjeux liés au paysage et à la biodiversité sont importants et Boudry n'y fait pas exception. Les grands espaces paysagers (agricoles, viticoles, forestiers, etc) devront faire l'objet de réflexions concertées quant à leur traitement. En outre il s'agira d'intégrer les réseaux écologiques d'ordre supérieurs et voir pour les compléter par des réseaux plus fins sur la base d'inventaires complétés par des plans de mesures. Finalement, il s'agira d'intégrer le thème de la biodiversité dans le traitement du milieu urbain et lors de toute intervention ayant un impact sur le territoire (tant privé que public).
- S33 :
« Protéger et gérer les rives des lacs »
La Commune est concernée, le plan directeur des rives définit certaines options qui seront à retranscrire dans la PAL. Les enjeux sont notamment ceux de la renaturation de l'embouchure, le statut du camping, l'aménagement de la plage et la traversée de l'Areuse.
- S37 :
« Protéger et gérer les biotopes, objets géologiques et sites naturels d'importance régionale (ICOP) »
Les secteurs à protéger définis aux niveaux supérieurs seront à reporter sur le PAL. Deux grands espaces sont concernés, la région du Creux-du-Van et les gorges de l'Areuse. Un inventaire des biotopes, sites naturels et objets géologiques que compte la commune sera à dresser, de même que leur préservation et la définition des mesures de protection et de gestion.

- S39 :
« *Valoriser et protéger l'espace forestier* »
De par son patrimoine et les infrastructures en place, la gestion de cette ressource est importante pour la Commune.



Extrait du projet d'agglomération RUN de 3ème génération

3.2.1.4. LIENS AVEC LES ACCORDS DE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUES

Les accords de positionnement stratégiques signés par les communes de la région Neuchâtel Littoral en 2017 ont pour objectifs :

- Renforcer la qualité de vie et l'attractivité résidentielle et touristique
- Soutenir l'écosystème d'innovation
- Développer les capacités d'accueil des entreprises et activités économiques, notamment dans les pôles de développement
- Développer le concept multidisciplinaire de « smart région »
- Construire la région Neuchâtel Littoral

Ces objectifs devront être gardés à l'esprit dans le cadre de la révision du PAL.

Le reste des éléments liés au diagnostic ont été synthétisés suite à l'élaboration du projet de territoire à travers le schéma figurant au chapitre de la programmation (chapitre suivant).

3.3. PROGRAMMATION

La programmation de la révision du PAL devra se faire sur les bases définies précédemment dans le projet de territoire. Ces bases sont résumées dans le tableau suivant :

Pour la Commune en général

Constats	Points forts	Points faibles	Oppositivités	Risques	Enjeux	Objectifs	Mesures
<ul style="list-style-type: none"> • Ville médiévale avec un château et un vieux bourg (rue Louis-Favre) • Territoire à la sortie des gorges de l'Areuse, et morphologie profondément marquée par celle-ci • Viaduc CFF • Plage et son site plongée • Musées • Forêts et montagne 	<ul style="list-style-type: none"> • Eléments patrimoniaux (bâti, naturel, culturel) • Attractivité (infrastructures de mobilité ou de services, situation géographique) • Eléments favorables au tourisme (gorges, musées, caveau, plage, zones de détente) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de vue panoramique sur le lac dans la plupart des secteurs « dans un trou » • Humidité de l'Areuse : ancienne cité ouvrière • Coupure de l'Areuse 	<ul style="list-style-type: none"> • Marginalisation de Boudry par la fusion des communes voisines • Renforcement du caractère de cité-dortoir • Perte de l'identité de Boudry et de ses spécificités 	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et patrimoine (revitalisation et requalification du centre-ville, protection et mise en valeur du patrimoine bâti) • Tourisme et attractivité (implantation de commerces/restaurants/structures d'hébergement. Promotion/mise en valeur des trésors/communication des éléments touristiques) • Mobilité (trafic et stationnement à maîtriser au centre-ville, liaisons gauche/droite, développement des infrastructures de mobilité douce, amélioration de la desserte ferroviaire) • Sociétaux (densification, infrastructures publiques, espaces verts, ressources naturelles, sécurité, vieillissement de la population) • Politique (évolution du système de milice, fusion) • Logement, durabilité, réchauffement climatique (logements répondant aux critères de développement durable: énergie, social, économie. Environnement: gestion des écosystèmes, sols, eau, espaces verts en ville) • Economie (planification et gestion des zones d'activités, créer des zones d'innovation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Créer l'identité boudryssanne via une mise en valeur du patrimoine bâti et la requalification des espaces publics • Travailler sur l'animation et l'offre du centre-ville (variété, diversité, étoffer) • Ne pas avoir de la mixité partout : concentrer au centre, dans le bourg et à futur à la gare CFF • Créer les conditions cadres pour améliorer l'attrait touristique de Boudry: qualité et soin des sites, hébergement, restauration • Améliorer la visibilité touristique de la Commune et en faire sa promotion • Améliorer l'accessibilité du centre-ville, tout en réduisant le trafic et ses impacts négatifs • Améliorer la qualité et la fiabilité de la desserte en TP des quartiers • Garantir l'accès à des logements à prix abordables à la population • Favoriser la création d'appartements avec encadrement • Densifier en conservant des espaces verts de qualité (publics et privés) • Créer des espaces intergénérationnels • Développer une vision de développement avec les communes voisines et favoriser une fusion • Avoir une stratégie énergétique • Favoriser les énergies renouvelables • Planifier des zones économiques aux profils différenciés • Favoriser la création d'une zone d'innovation 	<ul style="list-style-type: none"> • Eclairer les bâtiments symboliques et patrimoniaux • Aménager la place du tram et réutiliser le dépôt (marché?) • Se positionner sur l'avenir du bâtiment à l'avenue du Collège 7 et de son verger • Revoir le fonctionnement et l'utilisation du château de Boudry (organisation de manifestations) • Création d'un site pour accueillir divers événements et manifestations en extérieur • Avoir une politique proactive pour les commerces et particulièrement ceux de bouche • Soutenir les initiatives locales • Favoriser l'implantation de groupements de médecins • Réaliser le parcours de l'eau dès la sortie des gorges • Créer une carte du tourisme boudryssan • Revoir le dicastère du tourisme et lui donner une stratégie et des moyens • Créer des LUP et favoriser les coopératives d'habitation • Favoriser et développer les énergies renouvelables (+ devoir d'exemplarité de la Commune) • Développer un plan des énergies • Favoriser les coopératives énergétiques privées 	

3.4. INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION

3.4.1. DÉMARCHES PRÉVUES

Le projet de territoire a été élaboré avec une commission ad hoc composée de membres issus de la commission de l'aménagement du territoire et de citoyens membres des deux partis alors présents.

Ce document sera présenté comme rapport d'information à la séance du Conseil général du 6 avril 2020.

Suite à cela, démarrera la deuxième phase de la révision du PAL, soit l'élaboration du Plan directeur communal. Il est prévu que la commission pour la révision du PAL soit régulièrement consultée. De même des séances d'informations publiques seront à mettre en place lors de cette phase et par la suite lors de la formalisation du PAL, ceci sera précisé par la suite. Enfin des démarches d'information auront lieu lors de la procédure officielle de validation, dernière phase de la révision, avec l'adoption du PAL par le Conseil général et sa mise à l'enquête publique.

3.5. COMPOSITION DU DOSSIER DE RÉVISION

3.5.1. DOCUMENTS INDISPENSABLES

Les documents indispensables à la révision du PAL sont liés aux différentes phases du processus :

- Le projet de territoire
- Le plan directeur communal qui définira :
 - Les thématiques et études complémentaires à développer (notamment les cheminements pour piétons, mais également les problématiques environnementales, etc.)
- Le plan de zones
- Le règlement
- Le rapport 47 OAT

3.5.2. DOCUMENTS D'APPUI

Les documents d'appui seront notamment composés :

- Des planifications directrices d'ordre supérieur ou de niveau communal
- Des études stratégiques déjà menées par la Commune (en mobilité notamment)
- Des documents de gestion utilisés actuellement et à remettre à jour

3.6. CALENDRIER

Ci-après, le calendrier prévisionnel avec les phases de travail, les délais pour la totalité du processus, les phases de consultations et les étapes de décisions politiques prévues :



- || Entrée en fonction des nouvelles autorités
- | Rapport au Conseil général
- 1 Séance de premier contact SAT
- 2 Soumission pré-étude au SAT
- 3 Soumission du plan directeur communal au SAT
- 4 Soumission du PAL au SAT pour préavis
- ☐ Phases de consultation de la population

3.7. DEVIS

La première phase étant terminée, il s'agira d'entamer l'élaboration du plan directeur communal. Le projet de territoire fait office de cahier des charges pour l'établissement du PDcomm, les appels d'offres seront lancés suite à la validation du présent rapport au Conseil général du 6 avril. Dans tous les cas, un crédit d'investissement a déjà été voté pour cette seconde phase estimée à CHF 100'000.-.

Ce n'est qu'à la suite du PDcomm, qui devra déterminer les études qu'il sera nécessaire de réaliser pour la révision du PAL, qu'un devis sera disponible. Une estimation grossière a évalué ces coûts entre CHF 300'000.- et CHF 500'000.-. Une demande de crédit supplémentaire sera alors nécessaire, celle-ci permettra de couvrir les études, la production des dossiers et rapports ainsi que la mise en place de séances d'information à la population.