



Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit d'étude de Fr. 139'000.00 pour la 1^{ère} étape de la révision du plan d'aménagement communal

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers généraux,

La présente demande de crédit constitue la 1^{ère} étape permettant de démarrer le processus d'élaboration de notre plan d'aménagement communal (plan des zones d'affectation). Ce processus vise à unifier et réviser les différents plans d'aménagement de nos six communes fusionnées au 1^{er} janvier 2018. Par ailleurs, il s'agit également de remettre à jour les différents éléments qui composeront le plan en question ainsi que son règlement d'application, et d'y intégrer les différents objectifs et projets en cours qui portent sur le développement de notre commune notamment.

Un plan d'aménagement communal ou local (PAL) doit en règle générale être revu et mis à jour tous les 15 à 20 ans compte tenu des éléments nouveaux qui interviennent dans l'intervalle. De plus, les différentes lois qui s'y rapportent sont susceptibles de changer en cours de route, ce qui fut le cas en l'occurrence à l'occasion de l'entrée en force de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014.

Pour mémoire, un PAL est contraignant pour les tiers et il comporte généralement quatre parties :

- Le plan communal d'affectation des zones, le PCAZ, (à la parcelle);
- Le règlement relatif à chaque zone (possibilités constructibles, indices, etc.);
- Un programme d'équipement;
- Un rapport explicatif 47OAT (justificatif, démarche, etc.).

La fusion des six communes concernées arrive à point nommé dans la mesure où le contexte actuel est favorable avec plusieurs éléments qui concordent. En effet, la révision de la LAT validée en votation populaire en 2013 a engendré un processus de révision des différents plans directeurs (cantonaux et régionaux) afin de faire correspondre ces documents avec la vision des autorités en matière d'aménagement du territoire et de mobilité au droit actuel. Etant donné que le plan directeur cantonal et le plan directeur régional de La Béroche et de la Communauté urbaine du Littoral neuchâtelois (COMUL) sont en phase d'approbation par les autorités compétentes respectives (Conseil fédéral et Conseil d'Etat), les plans d'aménagement locaux sont amenés à être révisés dès à présent.

De plus, ladite fusion a également comme conséquence non négligeable de faire de notre commune un partenaire de la COMUL. La localité de Bevaix faisant partie du périmètre de la COMUL, La Grande Béroche se voit affiliée à celle-ci en reprenant les prérequis de Bevaix à ce sujet. Cette situation est une opportunité dans la mesure où la COMUL est l'un des deux pôles urbains de l'agglomération RUN qui bénéficie de mesures d'aménagement et de mobilité financées en partie par la Confédération. Ce contexte nous obligera à mener une réflexion notamment durant la révision du PAL sur nos liens avec les régions voisines et particulièrement avec la COMUL.

En effet, les différents plans d'aménagement en vigueur dans notre nouvelle commune ne sont plus en mesure de répondre aux nouveaux enjeux que fixe dorénavant la nouvelle LAT. Effectivement, la priorité est donnée à une densification mesurée vers l'intérieur ainsi qu'à une optimisation de l'utilisation du sol pour les constructions, de manière à cesser l'étalement urbain. Nous pouvons aujourd'hui en mesurer les conséquences, tant organisationnelles qu'au niveau de l'augmentation des coûts : constructions de faible densité et très gourmandes en terrain, prolongation des dessertes par les transports publics, extension des infrastructures communales, augmentation du trafic, incohérence des espaces publics, etc.

D'autres planifications supérieures interviennent dans ce contexte qu'il s'agira également de respecter dans le cadre de la révision du PAL : le plan directeur cantonal (PDC) ainsi que le projet d'agglomération de 3^{ème} génération (PA3) qui fixent des objectifs d'aménagement et d'organisation du territoire à d'autres échelles qu'au niveau de notre commune seulement. Le premier concerne l'entier du canton, tandis que le second porte sur l'agglomération principalement – dont Bevaix fait partie – et tous deux sont coordonnés à ce stade.

En parallèle, les plans directeurs régionaux (PDR) ont été élaborés. Ceux-ci ont justement servi à compléter le PDC. **Le PDR de La Béroche** qui nous concerne, précise notamment les différents objectifs en matière de zones à bâtir en lien avec la mobilité et les transports, les différentes centralités, etc.

Légende :

-  Pôle principal
-  Pôles secondaires
-  Entités stabilisées
-  Flux principaux
-  Flux secondaires

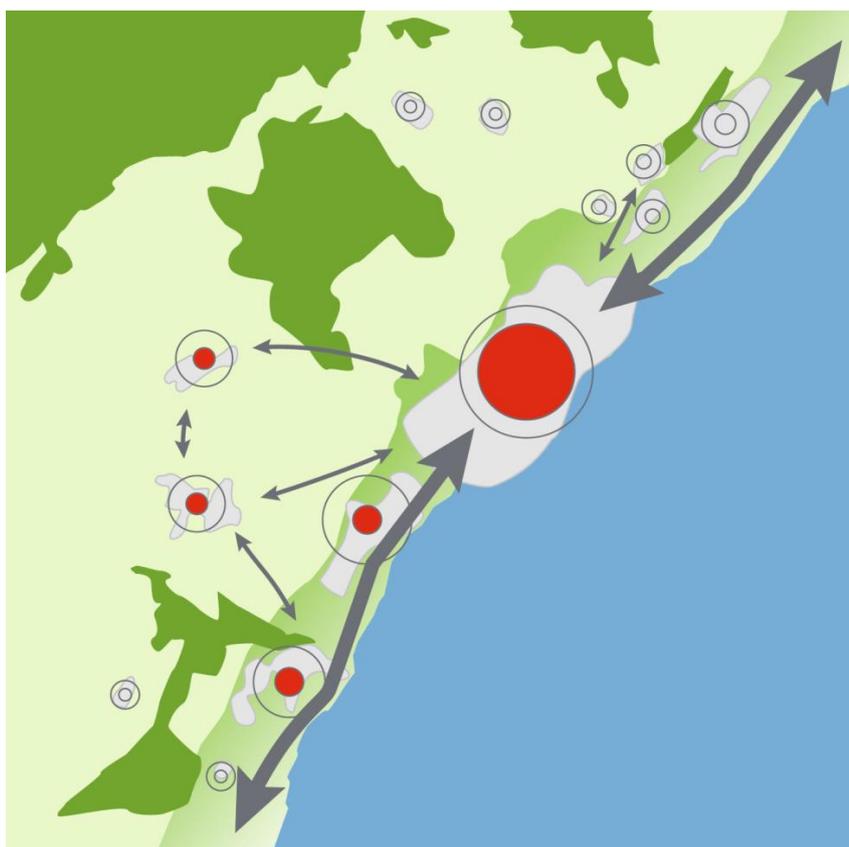


Figure 1: extrait page 49: Concept urbanisation - transports

Au vu de ce qui précède, c'est dans ce contexte que la révision du PAL peut maintenant démarrer. A terme, l'ensemble des zones d'affectation sera réévalué, dans la mesure où le règlement d'application sera également modifié et uniformisé, selon de nouveaux critères établis selon l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC). D'autres aspects à résoudre dans ce cadre seront également traités,

dans la perspective d'organiser notre territoire en fonction des différents besoins et contraintes qui concernent directement la population.

Les éléments en lien avec la densification recherchée nécessitent de nouveaux indices de construction qui devront tenir compte d'une certaine intégration, quand bien même la question du trafic et du bruit notamment doit également être contrôlée et maîtrisée.

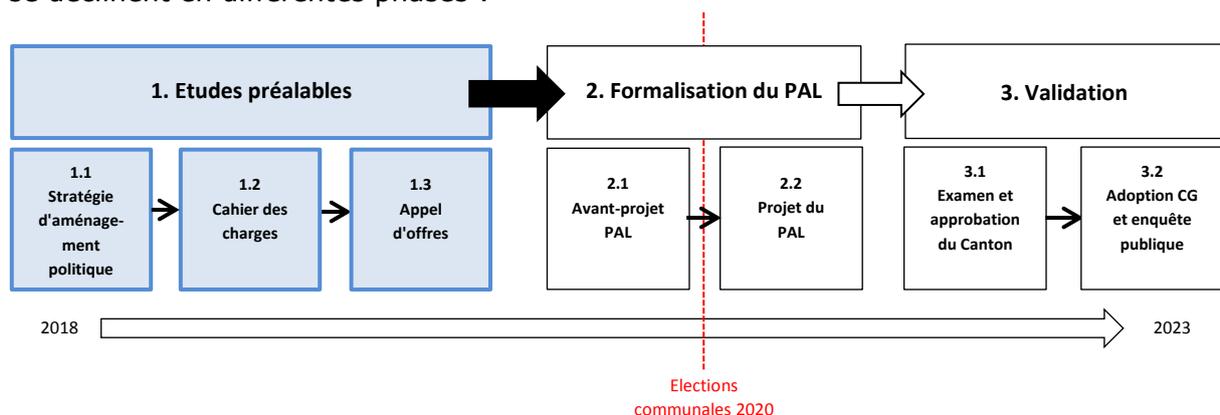
Pour rendre possible la réalisation de certains projets importants, comme celui du secteur de la gare CFF de Gorgier, des planifications plus détaillées doivent être menées en parallèle étant donné les dimensions de certaines constructions (par ex. commerces, halles de gymnastique, mixité, etc.) et leurs effets sur l'environnement qui dépassent celles des projets plus classiques.

Enfin, une coordination intercommunale doit également s'organiser pour la suite, avec les communes voisines à la nôtre principalement. Effectivement, il semble indispensable que les territoires situés aux abords des frontières communales soient réfléchis de manière coordonnée. C'est pourquoi, en parallèle, nous participons à la commission régionale d'aménagement du territoire de la COMUL qui englobe en partie La Grande Béroche, dans la mesure où Bevaix est encore dans le périmètre de cette dernière.

PROGRAMME DE LA RÉVISION DU PAL

A la lumière des éléments qui viennent d'être décrits, il est clair qu'une telle révision prendra du temps et s'étalera en principe sur les quelques 4 à 5 prochaines années, ceci jusqu'à son entrée en force, sous réserve des éventuelles oppositions lors de l'enquête publique à la fin du processus. Durant ces études, nous dépendrons de plusieurs partenaires qui seront impliqués d'une manière ou d'une autre dans l'aboutissement de ce dossier : votre Conseil, les commissions politiques, le Canton, la population, les régions voisines, des privés, des propriétaires, des groupes d'intérêt, les mandataires, etc. Aussi, les éléments de coordination déjà en place aujourd'hui doivent se poursuivre et s'intensifier à l'avenir.

Dans l'optique de permettre à ce dossier de se dérouler dans les meilleures conditions et de manière à ce que le Conseil général puisse être régulièrement informé de l'avancement des travaux, nous comptons sur un processus de révision en trois étapes qui, elles-mêmes, se déclinent en différentes phases :



Au vu de ce qui précède, votre Conseil sera ainsi saisi à chacune des étapes, la 1^{ère} concernant les "**études préalables**" étant celle qui nous occupe actuellement.

Il faut relever que ce processus diffère formellement du processus proposé par le service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT), mais que les points essentiels de ces deux

processus concordent. Un explicatif sur cette question est fourni en annexe au présent document¹.

1.1 STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT POLITIQUE

Afin de débiter le processus dans les meilleures conditions, nous sollicitons dès à présent la mise sur pied de séances participatives avec les trois commissions du Conseil général réunies : Aménagement du territoire/transports, Urbanisme et Développement local et durable. Celles-ci sont directement concernées par l'élaboration du PAL dans la mesure où les questions liées à la mobilité et à l'urbanisme sont centrales dans ce dossier.

Concrètement, il s'agirait de nous mettre rapidement au travail en organisant des séances sous la forme d'ateliers avec les membres desdites commissions. Ceux-ci seraient appelés à participer aux réflexions politiques à mener, ceci de façon à consolider puis confirmer la stratégie à adopter pour la suite.

En effet, nous pourrions ainsi déterminer la définition des enjeux et les objectifs politiques de notre commune dans ce domaine et enfin, ceux-ci constitueraient la base commune avant de démarrer les études spécifiques à la révision du PAL. Cette méthode est aussi un moyen de transmettre au Canton nos intentions et visions partagées en la matière, afin que les aspects techniques et contraignants en tiennent compte pour la suite des travaux.

Un rapport ainsi que des cartes seront produites à cette occasion. Il est prévu que votre Conseil soit informé rapidement de ces résultats dans l'optique de valider ensemble la stratégie consolidée avec les commissions. La suite des démarches se poursuivra en se basant sur ce rapport et ses conclusions à ce stade.

Pour nous accompagner dans cette démarche, nous souhaitons nous entourer des compétences du Réseau urbain neuchâtelois (RUN). Déjà impliqué dans le suivi de plusieurs de nos dossiers, sa neutralité et son rôle de coordinateur nous paraissent adéquats pour mener cette 1^{ère} étape aboutissant à un appel d'offres auprès d'autres bureaux spécialisés. En effet, le RUN reste en appui des politiques dans la conduite de dossiers complexes en l'occurrence, tandis que les travaux spécifiques en lien avec le PAL seront exécutés par un bureau d'urbanisme. Le programme prévu pour cette 1^{ère} phase est donc le suivant :

Elaboration du processus	Mise en place du processus
Séances	<u>7 séances</u> 6 séances de travail / ateliers avec les commissions + 1 séance de restitution en plénum
	<u>7 séances</u> 6 séances de préparation avec le bureau (COFIL) + 1 séance de préparation pour la restitution
Stratégie	Elaboration de la stratégie politique
	Travaux en lien avec les commissions
	Suivi du Conseil communal
	Cartographie
	Rapport final /restitution
Autres	Coordination avec le Canton (DDTE, SAT, etc.)
Suivi	Administratif, éléments de coordination, divers

¹ Annexe 1 : Comparatif des processus

1.2 CAHIER DES CHARGES

Un cahier des charges doit pouvoir être établi en parallèle pour nous permettre de lancer un appel d'offres auprès de bureaux spécialisés en urbanisme et, sur cette base, de soumettre à votre autorité un budget précis pour l'étape suivante qui consiste à élaborer premièrement l'avant-projet du PAL.

Le cahier des charges réunit l'ensemble des données de base, les planifications supérieures, les objectifs issus de la stratégie politique précitée, les dossiers et projets en cours, le guide du service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT), les spécificités communales, etc. Il est également établi selon les critères en lien avec la loi sur les marchés publics (MP) dans l'attente des budgets à prévoir par phases, dont les estimations seront également établies à ce stade.

Ce document, qui a également pour vocation de nous coordonner avec le Canton, permet de fixer un processus, un calendrier, etc. Dans ce cadre, les travaux avec les commissions Aménagement du territoire/transports, Urbanisme et Développement local et durable se poursuivront et leurs membres continueront à représenter votre Conseil en contribuant aux étapes suivantes.

Enfin, le cahier des charges a l'avantage de pouvoir réellement comparer les prestations et leurs coûts auprès des bureaux spécialisés à qui nous adresserons les demandes d'offres. Il s'agira néanmoins de considérer également la méthodologie qui s'adaptera le mieux à notre contexte.

Là aussi, nous profitons des compétences du RUN en lien avec des processus d'aménagement du territoire, pour établir le cahier des charges en question. Sur cette base, les bureaux spécialisés qui seront mis en concurrence, formuleront leurs offres pour l'étape suivante s'agissant de la phase d'avant-projet du PAL. Le contenu de l'offre, intégrant également la question des MP, est le suivant :

Introduction, lancement, marchés publics	Introduire l'établissement du cahier des charges Introduire les marchés publics
Récolte des données de base	Plan directeur cantonal (PDC) Projet d'agglomération 3 (PA3) -> Bevaix Plans directeur régionaux (PDR La Béroche et PDR COMUL) Guide du Canton Accords de positionnement stratégique (APS) de la région Neuchâtel Littoral Plan directeur des mobilités douces, PAC viticole, etc.
Stratégie d'aménagement, spécificités communales	Intégration de la stratégie d'aménagement établie avec les commissions et tous les documents utiles en lien avec le développement de la commune
Documents attendus pour l'avant-projet	Pré-affectation du sol (mais pas "à la parcelle") Identification des secteurs stratégiques Définition, priorisation des études à mener Illustration sur des plans (géodonnées numérisées) Identification des thématiques techniques / sectorielles : → Environnement (trafic/capacité infrastructures, bruit, air, OPAM, biodiversité, dangers naturels, SDA, etc.) → Espaces cours d'eau et captages → Equipements (dimensionnement, PGEE, STEP, etc.) → Management des zones d'activités économiques (ZAE)
Marchés publics (MP)	Examen des différentes organisations possibles Mise en place d'une procédure Elaboration d'un contrat
Evaluation des coûts	Estimation des coûts d'études (avant-projet PAL)
Cahier des charges	Finalisation et éléments de coordination
Suivi	Administratif, divers

1.3 APPEL D'OFFRES

La dernière phase consiste concrètement à lancer un appel d'offres auprès des différents bureaux d'urbanisme spécialisés et agréés, pour la commande d'un avant-projet du PAL; ceci sur la base du cahier des charges réalisé lors de la phase précédente et d'entente avec le Canton.

Si les seuils fixés par les MP étaient dépassés (évaluation coûts avant-projet PAL), il s'agirait alors de publier l'appel d'offres en question et d'assurer le bon déroulement de la procédure au sens juridique, avant de confirmer le mandat et sous réserve de l'acceptation par votre Conseil qui sera appelé à voter le crédit nécessaire au terme de cette 1^{ère} étape.

Quoiqu'il en soit, nous proposons de maintenir une certaine concurrence en nous adressant au minimum à trois bureaux d'urbanisme. Le choix de la procédure demeurant subordonné aux seuils fixés par la législation sur les marchés publics, le coût lié aux prestations pour l'élaboration de l'appel d'offres ne peut, à ce stade, pas encore être intégré. Une explication générale des implications des MP dans le cadre du processus de l'établissement du PAL figure en annexe au présent rapport².

ETAPES ET PHASES SUIVANTES

La 2^{ème} étape porte sur les travaux du PAL, soit la "**formalisation**" qui est séparée en deux phases, à savoir l'élaboration d'un avant-projet du PAL (2.1) puis finalement la réalisation du PAL (2.2.). Celles-ci sont à distinguer selon les MP, car chacune de ces deux phases doit pouvoir être traitée indépendamment. De plus, votre Conseil doit également valider les deux phases séparément et consécutivement.

Après les éléments de constat et d'objectifs, un **avant-projet du PAL (2.1)** consiste à produire une première carte avec la pré-affectation des zones, les principales contraintes, les secteurs de développement, les questions environnementales, etc. Il s'agit aussi de nous entendre avec le Canton, notamment quant au contenu de l'avant-projet, mais aussi par rapport aux périmètres d'études plus spécifiques et sectoriels (trafic, bruit, environnement, etc.) ainsi que leur priorisation.

A ce stade du processus, il s'agit également de contrôler la coordination des planifications supérieures et la faire correspondre aux premiers éléments de l'avant-projet du PAL. La stratégie politique en amont influe également sur son élaboration et, par conséquent, la suite des travaux.

Enfin, c'est au terme de l'avant-projet qu'un second appel d'offres doit permettre de budgéter alors la phase suivante puis de vous soumettre une nouvelle demande de crédit nécessaire pour finaliser le PAL cette fois-ci : la **réalisation du PAL (2.2)**.

Il s'agit là de formaliser le PAL "à la parcelle" à travers le PCAZ et de rédiger son règlement d'application qui comprendra dorénavant les règles d'aménagement et des constructions à la fois. Un rapport explicatif conséquent est également produit lors de cette dernière étape des travaux du PAL (le rapport justificatif 47 OAT) et il recense finalement tout le contenu de la démarche, mais aussi les vérifications nécessaires s'agissant notamment des aspects contraignants.

A ce sujet justement, il s'agira également, lors de cette dernière phase, d'engager les études spécifiques en appui à la faisabilité du PAL. Les périmètres de celles-ci auront été identifiés et acceptés lors de l'avant-projet du PAL, sans toutefois y avoir été étudiés plus en détail, dans la mesure où seul l'urbaniste aura déterminé leur priorisation et localisation

² Annexe 2 : Explicatif concernant les marchés publics

d'entente avec les autorités communales et le Canton. L'intervention d'autres spécialistes (trafic, bruit, génie civil, environnement, etc.) est par conséquent nécessaire durant cette phase de réalisation du PAL.

Enfin, les services cantonaux seront appelés à faire leur examen et préavis au terme de la formalisation afin d'engager la 3^{ème} et dernière étape, à savoir la **"validation"** du PAL par votre Conseil, suivie des procédures habituelles (enquête publique). Cette phase est indispensable, quand bien même les services cantonaux et le DDTE auront été informés et consultés durant tout le processus, à chaque étape, de manière à éviter des désaccords bloquants en cours et en fin de processus.

Par conséquent, cette dernière étape se décline également en deux phases – la première (3.1) pour la période nécessaire à l'examen, au préavis ainsi qu'à l'approbation du canton et la seconde (3.2) pour l'adoption par votre Conseil ainsi que l'enquête publique.

CALENDRIER ET FINANCES

Au vu de ce qui précède, nous sollicitons aujourd'hui une demande de crédit d'études pour la 1^{ère} étape de la révision du PAL. Nous souhaitons en effet que notre commune s'approprie cette démarche et que ce processus nous permette de planifier notre territoire de manière concertée avec le Conseil général.

Aussi, la mise sur pied d'une stratégie politique partagée en matière d'aménagement sur notre commune nous semble indispensable en amont des études spécifiques et techniques pour les travaux de révision du PAL. C'est ainsi sur une base commune que nous pourrions engager la suite, sachant que nous reviendrons devant votre Conseil encore à deux reprises pour le financement des étapes suivantes.

Enfin, nous tenons également à communiquer nos intentions au départ auprès du Canton, c'est pourquoi une vision politique responsable justifie nos prérogatives dans ce cadre et nous comptons bel et bien la maîtriser tout au long de cet important et grand dossier. Dans l'intervalle, ce suivi est d'autant plus nécessaire sachant que ces travaux vont se dérouler sur deux législatures, tant au niveau communal que cantonal.

La 1^{ère} étape du processus de révision, objet de la présente demande de crédit, est composée de la manière suivante :

Etape	Phase	Coûts HT	2018 / trim.				2019 / trim.				2020 / trim.				2021 / trim.				2022 / trim.				2023 / trim.			
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1. Etudes préalables	Demande de crédit CG	fr. 126'000.00																								
	Stratégie d'aménagement politique	fr. 90'000.00																								
	Cahier des charges	fr. 36'000.00																								
	Appel d'offres	À déterminer selon option choisie (MP)																								
	Montant HT (arrondi)	fr. 126'000.00																								

A titre informatif, nous avons souhaité des estimations et des ordres de grandeur pour les deux étapes suivantes. Malgré la difficulté de planifier 5 années de processus pour un tel

dossier, un calendrier est également présenté dans le tableau situé en annexe 3. C'est donc de manière estimative et évolutive que les étapes 2 et 3 peuvent se dérouler comme ci-après. Nous tenons à préciser à ce stade que les montants des étapes susmentionnées présentés sont des premières estimations qui ont l'intérêt de montrer des ordres de grandeur pour rendre compte de l'investissement global nécessaire à la réalisation d'un PAL.

DÉTAIL DES PRESTATIONS

La présente demande de crédit porte donc sur la conduite et l'aboutissement à une stratégie d'aménagement politique (1.1) ainsi qu'un cahier des charges (1.2) pour un appel d'offres auprès des bureaux d'urbanisme spécialisés (commande d'avant-projet du PAL).

Les prestations du RUN porteront sur ces deux phases : organisation, animation des séances avec les commissions Aménagement du territoire/transports, Urbanisme et Développement locale et durable, procès-verbaux, accompagnement des autorités communales, cartes pour illustrer notre vision et stratégie politique, rédaction du rapport, etc. En parallèle : établissement du cahier des charges pour l'appel d'offres et évaluation des coûts pour un avant-projet du PAL.

A noter que la procédure d'appel d'offres n'est pas encore déterminée actuellement et que c'est bel et bien à l'aide de l'estimation des coûts que nous pourrions choisir quel type de procédure nous privilégierons. En effet, selon les seuils en la matière, plusieurs formules peuvent ou doivent être envisagées. Les coûts pouvant varier à ce stade, ceux-ci ne pourront être précisés que plus tard. Ainsi et de façon plus détaillée s'agissant des heures de travail à effectuer et du type de prestations, le budget à prévoir pour cette première étape est donc le suivant :

1.1 Elaboration de la stratégie d'aménagement :

MISSIONS	CONCERNE	PRESTATIONS	HEURES			ESTIMATION DES COÛTS	
			Stagiaire (Fr. 50)	Chef de projet junior (Fr. 102)	Chef de projet senior (Fr. 135)		
Elaboration du processus	Mise en place du processus	Vision locale	0	8	8	fr. 1'896.00	
		Cartes de diagnostic et de schéma de principes provisoires	13	7	4	fr. 1'904.00	
		Montage du programme		22	13	fr. 3'999.00	fr. 7'799.00
Séances	7 séances 6 séances de travail / ateliers avec la commission + 1 séance de restitution en plénum (6x6h + 1x8h)	Préparation					
		Convocation					
		Ordre du jour		44	44	fr.10'428.00	
		Animation et prise du PV		14	3.5	fr. 1'900.00	
7 séances 6 séances de préparation avec le bureau (COFIL) + 1 séance de préparation pour la restitution (7x4h)	Séances de travail avec délégation du CC Administratif (agenda, ordre du jour, divers)		28	28	fr. 6'636.00		
		Note de séance, suite à donner, divers		7	7	fr. 1'659.00	fr. 20'623.50
Stratégie	Elaboration de la stratégie politique/technique	Planifications supérieures (PDC, PA3, PDR1 COMUL)					
		Diagnostic (rapport d'information, cartes RUN)					
		Enjeux Objectifs Intentions sur le territoire Première version provisoire et validation					
	Travaux en lien avec la commission	Clarification, corrections, mises à jour, éléments de coordination, divers	40	200	65	fr. 31'175.00	
	Suivi du Conseil communal	Affinages, consolidations, validations, etc.		20	10	fr. 3'390.00	
	Cartographie	Elaboration des cartes/plans Rédaction des annexes explicatives Affinage, variantes, etc.	180	20	20	fr. 13'740.00	
Rapport final/restitution	Formalisation/finalisation de la stratégie, coordination avec le CC, divers		15	10	fr. 2'880.00		
	Rédaction, mise en page, corrections, etc.		40	13	fr. 5'835.00	fr. 57'020.00	
Autres	Coordination avec le Canton (DDTE, SAT, etc.)	2 séances avec les services cantonaux + 1 séance avec le DDTE		15	10	fr. 2'880.00	fr. 2'880.00
Suivi administratif	Administratif	Coordination, gestion de projet, divers		13	7	fr. 2'271.00	fr. 2'271.00
TOTAL BRUT			233	453	242.5		fr. 90'593.50

2.2 Elaboration du cahier des charges :

MISSIONS	CONSISTE	HEURES				ESTIMATION DES COÛTS		
		Stagiaire (Fr. 50)	Chef de projet (Fr. 102)	Chef de projet senior (Fr. 135)	spécialiste MP (Fr. 200)			
Introduction, lancement, marchés publics	Introduire le processus de cahier des charges		13	6		fr. 2'136.00		
	Introduire les processus de marchés publics		2	4		fr. 744.00	fr. 2'880.00	
Récolte des données de base	Plan directeur cantonal (PDC) Projet d'agglomération 3 (PA3) -> Bevaix							
	Plan directeur régional (PDR1 COMUL) Directives / guide du Canton Accords de positionnement stratégique (APS) Plan directeur des mobilités douces, PAC viticole, etc.	Recueil des données de base Mise à disposition pour téléchargement Analyse, explications du rôle et des répercussions des planifications supérieures Eléments de coordination		20	8		fr. 3'120.00	fr.3'120.00
Stratégie d'aménagement, spécificités communales	Intégration de la stratégie d'aménagement établie avec la commission		8	4		fr. 1'356.00	fr.1'356.00	
Documents	Pré-affectation du sol (pas à la parcelle) Identification des secteurs stratégiques Définition, priorisation des études à mener Illustration sur un/des plan/s (géodonnées numérisées) Identification des thématiques techniques / sectorielles :	Coordination avec le SAT et autres services cantonaux		8	5		fr. 1'491.00	
	→ Environnement (trafic/capacités, infrastructures, bruit, air, OPAM, biodiversité, dangers naturels, SDA, etc.) → Espaces cours d'eau et captages → Equipements (dimensionnement, PGEE, STEP, etc.) → Management des zones d'activités économiques (ZAE)	Consignes, documents, intégration, etc.		16	4		fr. 2'172.00	fr. 3'663.00
Marchés publics (MP)	Différentes organisations possibles	Examen des différentes organisations possibles, comprenant en particulier une séance de travail de 2 heures et l'élaboration d'une stratégie et d'un document de synthèse		4	4	16	fr. 4'148.00	
	Mise en place d'une procédure	Conditions administratives, comprenant deux séances de travail de 2 heures et l'élaboration de documents		8	8	12	fr. 4'296.00	
	Elaboration d'un contrat	Contrat, comprenant deux séances de travail de 2 heures et l'élaboration du contrat		8	8	16	fr. 5'096.00	
		Coordination et intégration dans le cahier des charges		8	2		fr. 882.00	fr. 14'422.00
Evaluation des coûts du PAL	Processus et évaluation	Phasage du PAL Scénarios et coûts selon les étapes / seuils MP		16	8		fr. 2'712.00	fr. 2'712.00
Cahier des charges	Finalisation et coordination	Rédaction, mise en page, corrections, etc.	6	26	4		fr. 3'492.00	
		Coordination CC, MP, SAT, etc.		12	12		fr. 2'844.00	fr. 6'336.00
Suivi administratif	Administratif	Coordination, gestion de projet, divers		10	3		fr. 1'425.00	fr. 1'425.00
TOTAL BRUT			6	157	80	44		fr. 35'914.00

RÉCAPITULATIF ET CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la récapitulation des coûts relatifs à la présente demande de crédit est donc la suivante :

Stratégie d'aménagement politique		90'000.00
Cahier des charges pour appel d'offres	Fr.	36'000.00
Appel d'offres		A déterminer selon type de procédure (MP)
Total HT (arrondi)	Fr.	126'000.00
Frais fixes 3%	Fr.	3'780.00
TVA (7.7%)	Fr.	9'993.00
TOTAL GENERAL TTC	Fr.	139'773.00
TOTAL GENERAL TTC (arrondi)	Fr.	139'000.00

Comme vous l'aurez constaté, nous faisons face aujourd'hui à de véritables défis pour notre commune. La révision du PAL est une réelle opportunité qu'il s'agit de saisir pour mettre en œuvre et concrétiser une politique forte d'aménagement du territoire. Le processus est néanmoins long et c'est pourquoi le phasage que nous proposons permettra aussi de clarifier et de mûrir la démarche au fur et à mesure des différentes étapes.

Idéalement placée sur le Littoral neuchâtelois, notre commune occupe une place stratégique au sein du canton de Neuchâtel en constituant notamment l'interface entre la COMUL et les communes nord-vaudoises voisines. La plupart des projets actuellement en cours visent à valoriser les qualités et les atouts de notre commune. Toutefois, nous ne pouvons pas agir seuls si bien que des collaborations intercommunales, voire interrégionales, sont indispensables.

Ainsi, une stratégie politique au départ est nécessaire pour exposer nos intentions auprès des différents interlocuteurs dans ce dossier, comme un "fil rouge" ou une "feuille de route", nous permettant d'organiser et de planifier de façon coordonnée l'avenir de notre commune pour les prochaines générations.

Se donner les moyens pour la révision du PAL, c'est aussi anticiper les projets et les intérêts des privés et des propriétaires, ceci dans une perspective qui réponde également à des besoins communaux et à une intégration dans un contexte déjà bâti. C'est aussi pour susciter l'intérêt des investisseurs, des acteurs économiques qui, à leur tour, pourront investir sur notre commune sachant la cohérence d'aménagement que nous aurons établie de manière concertée. Ainsi, le PAL constituera une véritable carte de visite pour notre commune.

Un réel "retour sur investissement" est d'ores et déjà envisageable dans la mesure où nous mettons tout en œuvre pour aboutir à un dossier du PAL de qualité, à la fois pragmatique et réaliste. Sachant à quel point certains projets se heurtent à des difficultés réglementaires aujourd'hui, c'est non seulement une mise à jour mais aussi une approche plus fine en matière d'indices de construction, de formes, de périmètres stratégiques, d'espaces publics, etc.

C'est donc un véritable "projet de société" qu'il nous faut planifier et ceci en cherchant à anticiper les besoins et conditions-cadre de "demain". Aussi, nous sommes convaincus que votre Conseil saura nous soutenir dans cette vision politique de notre commune et de son rôle dans l'agglomération neuchâteloise en acceptant le crédit qui vous est soumis selon l'arrêté ci-après.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal espère que le Conseil général partagera son analyse et, de ce fait, il vous prie de bien vouloir accepter la présente demande de crédit de Fr. "139'000.00" et adopter l'arrêté qui l'accompagne.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président, Le chef du dicastère,
Gilbert Bertschi François Del Rio

Saint-Aubin-Sauges, le 31 janvier 2018

Annexes : 1. Comparatif des processus
 2. Explicatif concernant les marchés publics
 3. Estimation des coûts des étapes 2 et 3 – coût total général
 4. Lexique

Annexe 1

COMPARATIF ENTRE LE PROCESSUS DU GUIDE DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL ET LE PROCESSUS SOUMIS AU CONSEIL GENERAL

Les deux processus sont formellement différents, mais matériellement identiques. Lors de toutes les étapes proposées dans le processus soumis au Conseil général, les services cantonaux sont consultés.

Les deux différences essentielles dans le processus sont les suivantes :

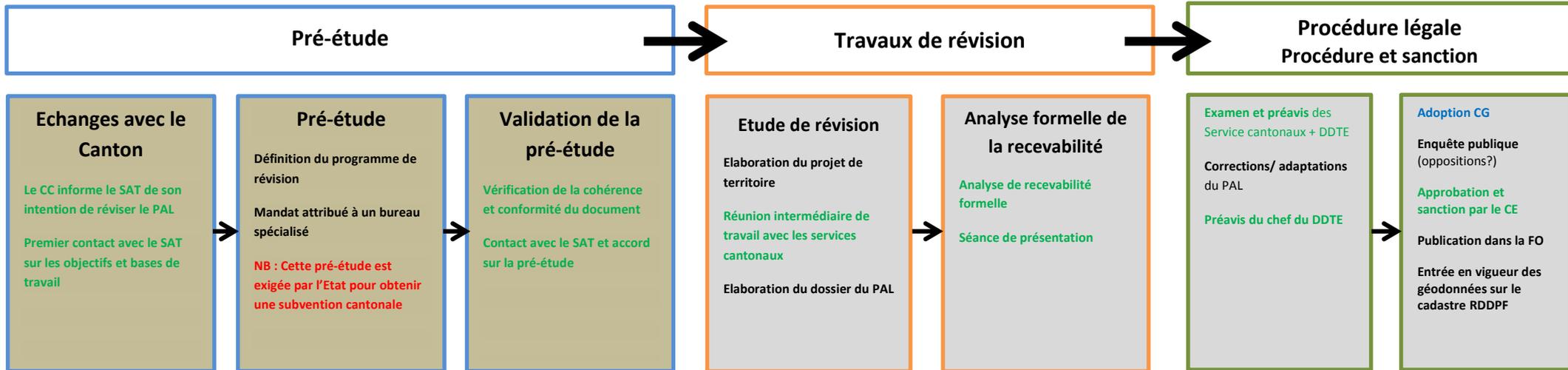
1. Un important travail est effectué en amont du processus par la commune pour fixer les objectifs du PAL et récolter l'ensemble des données nécessaires, pour aboutir à un cahier des charges (soumis aux services cantonaux) dans le but de lancer un appel d'offres (ou de demander une offre) en vue d'établir un avant-projet. Ce travail correspond d'ailleurs au conseil figurant dans le guide du SAT de mettre en place une large consultation de tous les milieux concernés par le PAL.
2. L'avant-projet correspond à une pré-étude, mais à un stade plus élaboré. En effet, une pré-étude consiste à rechercher les informations utiles pour la suite du processus et l'élaboration du PAL ainsi que de les partager avec les acteurs concernés par celui-ci. Elle détermine également le programme et le contenu de la révision du PAL. En revanche, un avant-projet comprend un certain nombre de caractéristiques supplémentaires, notamment la pré-affectation des terrains. Ainsi, apparaissent dans l'avant-projet, les intentions politiques qui font écho aux enjeux et défis relevés dans la phase précédente. L'avant-projet est une phase de travail indispensable pour assurer la cohérence du processus. Enfin, il permet aux politiques de définir les éléments qui doivent se maintenir dans les 15-20 prochaines années, mais également les lieux ou thématiques stratégiques pour l'avenir de la commune.

En page suivante figure le tableau comparatif.

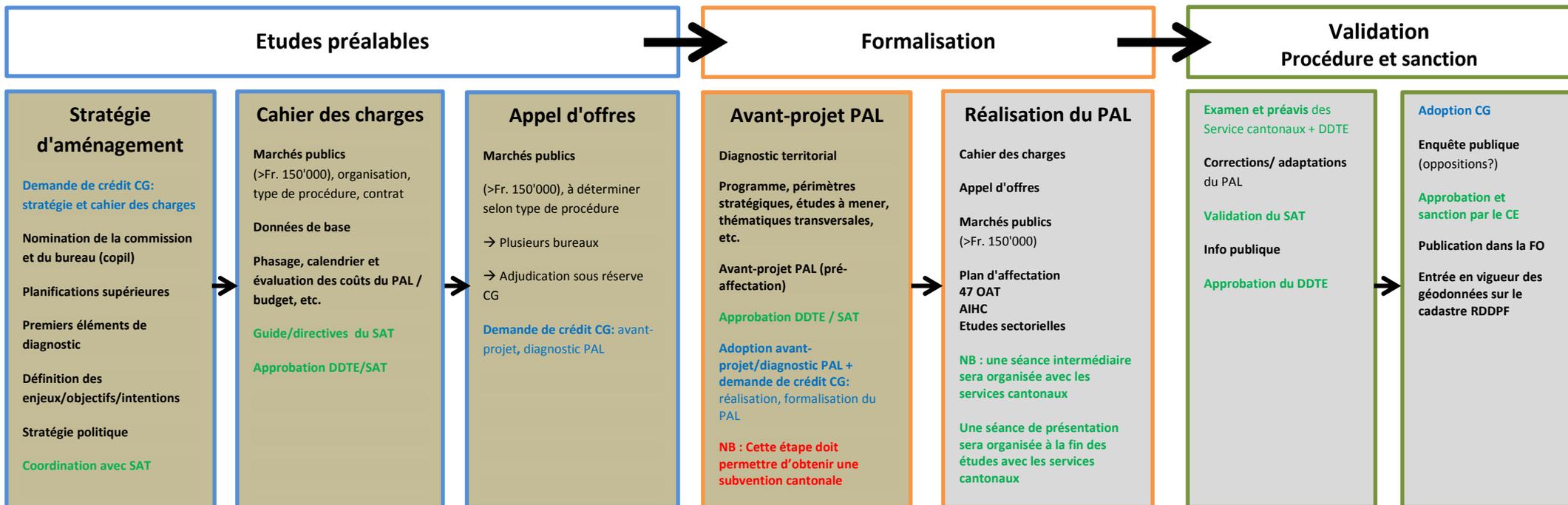
Calendrier du processus d'établissement/révision du PAL
Comparaison entre guide du PAL et processus communal proposé

En rouge : subvention cantonale
 En vert : contacts avec/validations de l'Etat
 En bleu : sanctions des autorités communales

Guide du SAT



Processus communal proposé



Annexe 2

LES MARCHES PUBLICS DANS LE PROCESSUS D'ELABORATION DU PAL

Selon l'article 2 de la loi cantonale sur les marchés publics (LCMP), les communes sont soumises à la législation sur les marchés publics.

Dans le cadre de l'accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP), les cantons suisses, qui sont tous partie à l'accord, ont fixé différents seuils pour l'application de la législation sur les marchés publics, seuils impliquant différents types de procédures. Ces seuils et ces procédures ont été repris dans le droit neuchâtelois. En ce qui concerne les prestations de services (dont font partie les prestations de planifications), les seuils et les procédures sont les suivants (art. 3 et 3a du règlement d'exécution de la loi cantonale sur les marchés publics (RELCMP)) :

≤ Fr. 150'000.- HT	Procédure de gré à gré	Le marché est adjudgé directement à un soumissionnaire sans procéder à un appel d'offres (art. 14 LCMP)
≤ Fr. 250'000.- HT	Procédure sur invitation	Le pouvoir adjudicateur choisit les soumissionnaires qu'il entend inviter directement à lui remettre une offre, sans procéder préalablement à un appel d'offres public ; en principe, au moins 3 offres sont demandées (art. 13 LCMP)
≤ Fr. 350'000.- HT	Procédure ouverte ou sélective (non soumise aux accords internationaux)	Un appel d'offres public est lancé, avec publication sur le site simap. Dans la procédure ouverte, une offre est directement présentée ; dans la procédure sélective, une candidature est d'abord présentée et seuls les candidats retenus peuvent ensuite présenter une offre (art. 10 et 11 LCMP). La procédure peut être limitée aux soumissionnaires suisses.
≥ Fr. 350'000.- HT	Procédure ouverte ou sélective (soumise aux accords internationaux)	La procédure est identique à celle décrite plus haut, mais elle est ouverte aux candidats des pays étrangers (en tout cas ceux ayant conclu lesdits accords internationaux).

Dans le cadre de la procédure sur invitation ou des procédures ouvertes et sélectives, le choix de l'adjudicataire se fait sur la base de critères prédéfinis ; la décision d'adjudger le marché dans ces procédures peut faire l'objet d'un recours.

Il convient de relever que l'entité adjudicatrice (en l'occurrence la commune) peut choisir de se soumettre à une procédure plus exigeante si elle l'estime nécessaire (elle peut par exemple choisir une procédure sur invitation plutôt qu'une procédure de gré à gré).

Dans le cadre de la révision du PAL, il est prévu de procéder en trois parties :

- Une première pour le diagnostic (études préalables);
- Une seconde pour l'avant-projet du PAL ;
- Une troisième pour la réalisation du PAL.

C'est la première étape qui est l'objet de la demande de crédit, soit le diagnostic et le processus d'appel d'offres qui aboutira à la remise d'une offre pour établir l'avant-projet de PAL.

Les mandataires proposés (RUN) ne réaliseront ni l'avant-projet de PAL, ni le PAL définitif. Leur mandat se limitera au diagnostic et à l'accompagnement de la commune dans le processus d'appel d'offres. Ce mode de procéder permet de garantir leur indépendance (notamment dans l'estimation des coûts) et l'égalité de traitement entre les mandataires appelés à travailler sur le PAL (les art. 3, 4 et 5 LCMP précisent ces questions d'indépendance et d'égalité de traitement).

Pour la suite du processus, on peut se demander si le bureau qui aura établi l'avant-projet de PAL pourra soumissionner pour la phase suivante (réalisation du PAL). Cette question a été réglée en droit vaudois et par la jurisprudence : on peut admettre que le bureau qui a établi l'avant-projet du PAL (suite à un appel d'offres ou par une procédure de gré à gré) participe à la procédure subséquente, pour autant que les principes de transparence, d'égalité de traitement et d'impartialité de l'adjudication (art. 1^{er} al. 2 LCMP) soient respectés. Il faut donc indiquer clairement dans l'appel d'offres quel bureau a établi l'avant-projet, indiquer que ce bureau peut participer à la procédure, mettre à disposition des autres soumissionnaires tous les éléments permettant d'assurer l'égalité de traitement et leur donner un délai suffisant pour répondre à l'appel d'offres.

Vu le montant des prestations de service des différents mandataires pour la première étape, une procédure de gré à gré peut être appliquée. Le choix de la procédure pour les phases 2 et 3 devra être fait selon l'estimation des coûts, d'une part, et l'opportunité (ou non) d'ouvrir le marché à la concurrence.

Annexe 3

ESTIMATION DES COÛTS DES ETAPES 2 ET 3 – COÛT TOTAL GENERAL

Etape	Phase	Coûts HT (ordres de grandeur)	2018 / trim.				2019 / trim.				2020 / trim.				2021 / trim.				2022 / trim.				2023 / trim.			
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
2. Formalisation	Demande de crédit CG	fr. 253'000.00																								
	Avant-projet	fr. 150'000.00																								
	Thématiques transversales (tourisme, logement, économie, énergie, etc.)	fr. 80'000.00																								
	Divers et imprévus	fr. 23'000.00																								
	Demande de crédit CG	fr. 539'000.00																								
	Cahier des charges et appel d'offres	fr. 40'000.00																								
	Projet	fr. 150'000.00																								
	Intégration thématiques transversales	fr. 20'000.00																								
	<u>Etudes sectorielles</u>	<u>fr. 280'000.00</u>																								
	Trafic/stationnement	fr. 90'000.00																								
Environnement (air, bruit, OPAM, nature, patrimoine, etc.)	fr. 110'000.00																									
PGEE/équipements	fr. 80'000.00																									
Divers et imprévus	fr. 49'000.00																									
Montant HT	fr. 792'000.00																									
3. Validation	Examen et préavis des services cantonaux	À déterminer ultérieurement																								
	Adoption CG	À déterminer ultérieurement																								
Coût total des étapes 1, 2, 3	Etape 1	fr. 126'000.00																								
	Etape 2	fr. 792'000.00																								
	2.1 Avant-projet	fr. 253'000.00																								
	2.2 Projet	fr. 539'000.00																								
	Etape 3	A déterminer ultérieurement																								
	Montant total brut	fr.918'000.00																								
	Subvention SAT (sous réserve)	fr. -20'000.00																								
	TOTAL GENERAL HT (frais non inclus)	fr. 898'000.00																								

Annexe 4

LEXIQUE

A	AIHC	Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction
	AIMP	Accord intercantonal sur les marchés publics
	Avant-projet	Etape du processus de révision consistant à mettre en place les intentions politiques, à souligner les secteurs stratégiques, à identifier les études spécifiques à mener et à pré-affecter le sol (pas à la parcelle)
C	Cadastre RDDPF	Cadastre fédéral intégrant les restrictions publiques à la propriété foncière
	CC	Conseil communal
	CE	Conseil d'Etat
	CG	Conseil général
	COMUL	Communauté urbaine du Littoral neuchâtelois
D	DDTE	Département cantonal du développement territorial et de l'environnement
L	LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
	LCMP	Loi cantonale sur les marchés publics
M	MP	Marchés publics
O	OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
P	PAL	Plan d'aménagement local
	PA3	Projet d'agglomération de 3 ^{ème} génération
	PCAZ	Plan communal d'affectation des zones (à la parcelle)
	PDC	Plan directeur cantonal
	PDR	Plan directeur régional
	Pré-étude	Etape consistant à rechercher les informations utiles pour la suite du processus de révision et à les partager avec les acteurs concernés
R	RELCMP	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur les marchés publics
	RUN	Réseau urbain neuchâtelois
S	SAT	Service cantonal de l'aménagement du territoire



Arrêté relatif à un crédit

Le Conseil général de la Commune de La Grande Béroche,

Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,

Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes, du 24 juin 2014,

Vu le rapport du Conseil communal du 31 janvier 2018,

Arrête :

Article premier : Un crédit d'étude de Fr. 139'000.- est accordé au Conseil communal pour la 1^{ère} étape de la révision du plan d'aménagement communal.

Article 2 Le montant de la dépense sera porté au compte des investissements No 220.7900.00 au chapitre 10504 et amorti conformément à la loi au taux de 10%/an.

Article 3 : Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

Article 4 : Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui deviendra exécutoire à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président, La secrétaire,
Thierry Pittet Sera Pantillon

Bevaix, le 19 février 2018