



Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit de Fr. 147'000.- pour l'établissement du plan directeur sectoriel « Gare Gorgier/Saint-Aubin-Sauges »

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

1. Contexte

Le plan directeur sectoriel est un instrument de caractère général qui ne règle pas les détails. Ce dernier n'est pas mis à l'enquête publique et lie uniquement les autorités entre elles. Cet instrument est utilisé par une collectivité pour anticiper et structurer le développement d'un secteur d'une certaine dimension. A ce stade, il s'agit de discuter des grandes options et d'adopter une vision commune et cohérente sur l'ensemble du secteur, à travers une série d'objectifs et de mesures pour la mise en œuvre future.

Bref historique :

- **Fin 2015** – Le SAT prend note de la cessation de l'activité de la vinaigrerie, du souhait de la Migros d'agrandir le magasin et de créer des bureaux.
- Le SAT informe que ce n'est pas conforme à la zone selon PAL (ZI).
- **Février 2016** – Courrier de la commune de Gorgier au SAT informant de l'initiative conjointe d'élargir les réflexions aux b.-f. 5736 et 4495 pour revaloriser et requalifier le secteur Gare.
- Les représentants de la CAT Béroche (travaux PDR1) estiment que la valorisation de ce secteur est une priorité. La commune de Gorgier demande l'autorisation de démarrer un plan spécial (PS) en parallèle au plan directeur régional (PDR1).
- **Mars 2016** – SAT salue l'initiative de Gorgier et du groupe Migros. Les mandataires du PDR présentent le projet à l'Etat.
- Zone Industrielle en Zone Mixte (logements et activités).
- Deux sous-secteurs identifiés par le PDR : «Migros» à Gorgier et «Les Maladières» à Gorgier – St-Aubin à développer en priorité 1 (horizon 2030).
- Le SAT soutient la démarche mais demande un cahier des charges.
- **Mai 2016 - Validation PDR1** par les 5 communes de la Béroche conformément aux nouvelles dispositions de la LAT.
- **Décembre 2017** – Envoi au SAT des cahiers des charges pour le PS Combamare et le plan directeur sectoriel (PDS) Gorgier gare.

Le 21 décembre 2017, les autorités communales de Gorgier ainsi que les propriétaires des biens-fonds 4495, 4962 et 5736, soit Hybrid SA, LiB AG (Fédération des Coopératives Migros à Zurich) et Mmes Verdon-Schumacher, ont validé les cahiers des charges en vue de l'établissement du plan directeur sectoriel «Gorgier gare» et du plan spécial «Combamare».

Pour aller de l'avant dans la planification du secteur gare qui revêt une importance stratégique à l'échelle de la nouvelle commune de La Grande Béroche, les autorités communales représentées par M. François Del Rio, responsable du dicastère de l'aménagement du territoire, ont sollicité le bureau RWB pour l'élaboration du cahier des charges et de la méthodologie décrits dans le présent rapport.

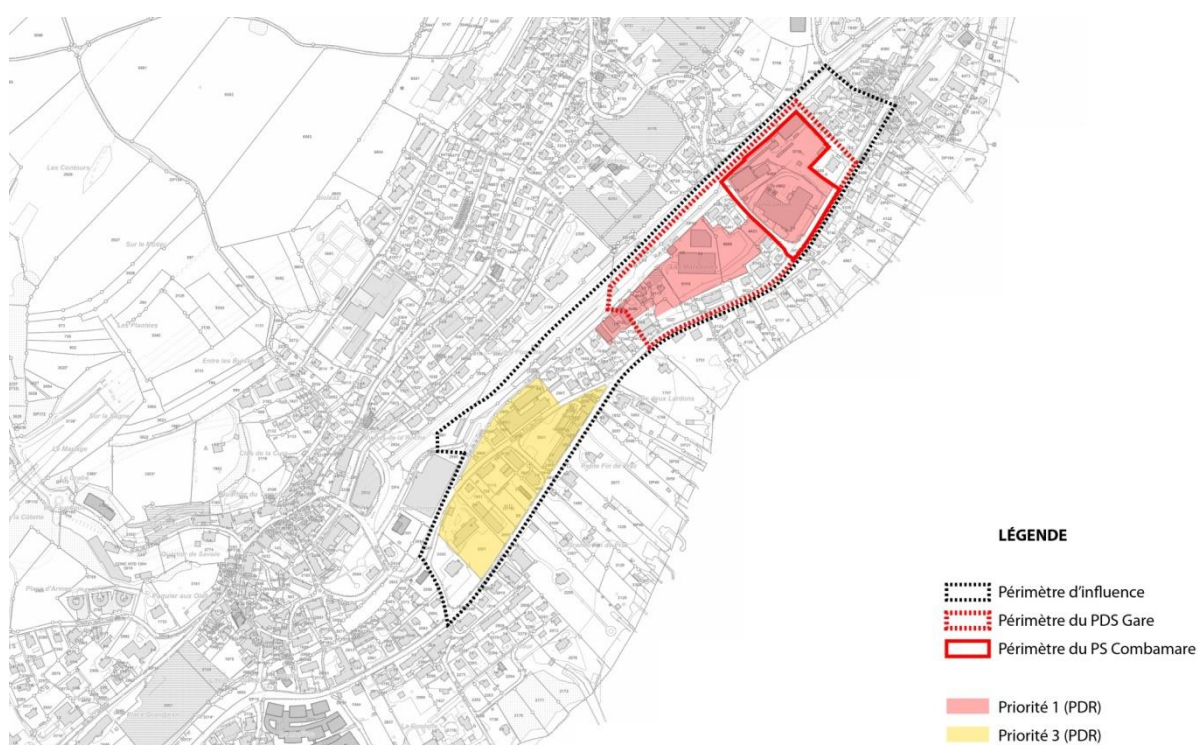


Figure 1: Périmètres de réflexion et priorisation de développement selon le PDR

2. Bases

Le cahier des charges relatif à l'établissement du plan directeur sectoriel (PDS) « Gare » et du plan spécial (PS) « Combamare », n°16N048, version 005 du 21 décembre 2017 constitue la référence à la présente offre. Il est remis en annexe du présent rapport.

Le préavis des services cantonaux attendu pour mi-avril 2018 souffrant d'un léger retard, il sera très probablement transmis par le service de l'aménagement du territoire (SAT) dans le courant du mois de mai.

L'élaboration du plan directeur sectoriel (PDS) prend en considération les directives du Service de l'aménagement du territoire connues à ce jour. En particulier, le plan spécial (PS) sera fondé sur les nouvelles règles découlant de l'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC) que le canton de Neuchâtel a récemment intégré dans sa législation.

3. Coordination avec l'élaboration du plan spécial « Combamare »

Les démarches relatives au cahier des charges ayant été menées de manière conjointe entre les propriétaires fonciers du secteur « Combamare » et les autorités communales de Gorgier, il est important, pour le succès du projet, que la suite de la planification de détail puisse s'élaborer de concert entre les différents acteurs.

Le bureau RWB a d'ores et déjà été sollicité par les propriétaires du site de «Combamare» pour l'établissement du plan spécial qui est à leur charge.

Dans ce contexte, il nous est apparu avantageux de confier au même bureau RWB la responsabilité de mener à bien l'élaboration du PDS jusqu'à son approbation par le SAT. L'estimation des coûts prend donc en compte le fait que RWB mène conjointement ces deux planifications et dispose d'une connaissance complète des deux échelles d'analyse (synergies). Dans le cas où une autre configuration devait être choisie, une adaptation des prestations serait bien entendu requise.

Sur le fond, l'articulation entre les deux mandats postule les éléments suivants :

- Le PDS détermine les orientations d'aménagement souhaitées par la commune (affectation, densité, espaces publics, etc.) sur l'ensemble du secteur « Gorgier Gare ».
- Le PDS détermine les contraintes environnementales à respecter par le programme urbain (trafic induit, bruit, air, etc.).
- La commune communique ses orientations auprès des propriétaires fonciers concernés et par conséquent oriente les objectifs à atteindre pour la planification de détail, en particulier pour le PS Combamare.
- Les propriétaires fonciers établissent la planification de détail conformément au PDS.
- La planification de détail du PS se cale sur les contraintes environnementales définies dans le PDS et démontre le respect des valeurs données.
- Les propriétaires fonciers informent et consultent périodiquement les autorités communales au sujet de l'évolution de leurs réflexions et du plan spécial afin que ce dernier puisse obtenir l'aval des autorités.
- Les autorités communales adoptent le PDS et le PS.

4. Organisation de la démarche

Le tableau ci-dessous est remis en annexe au format A3 (annexe 2).

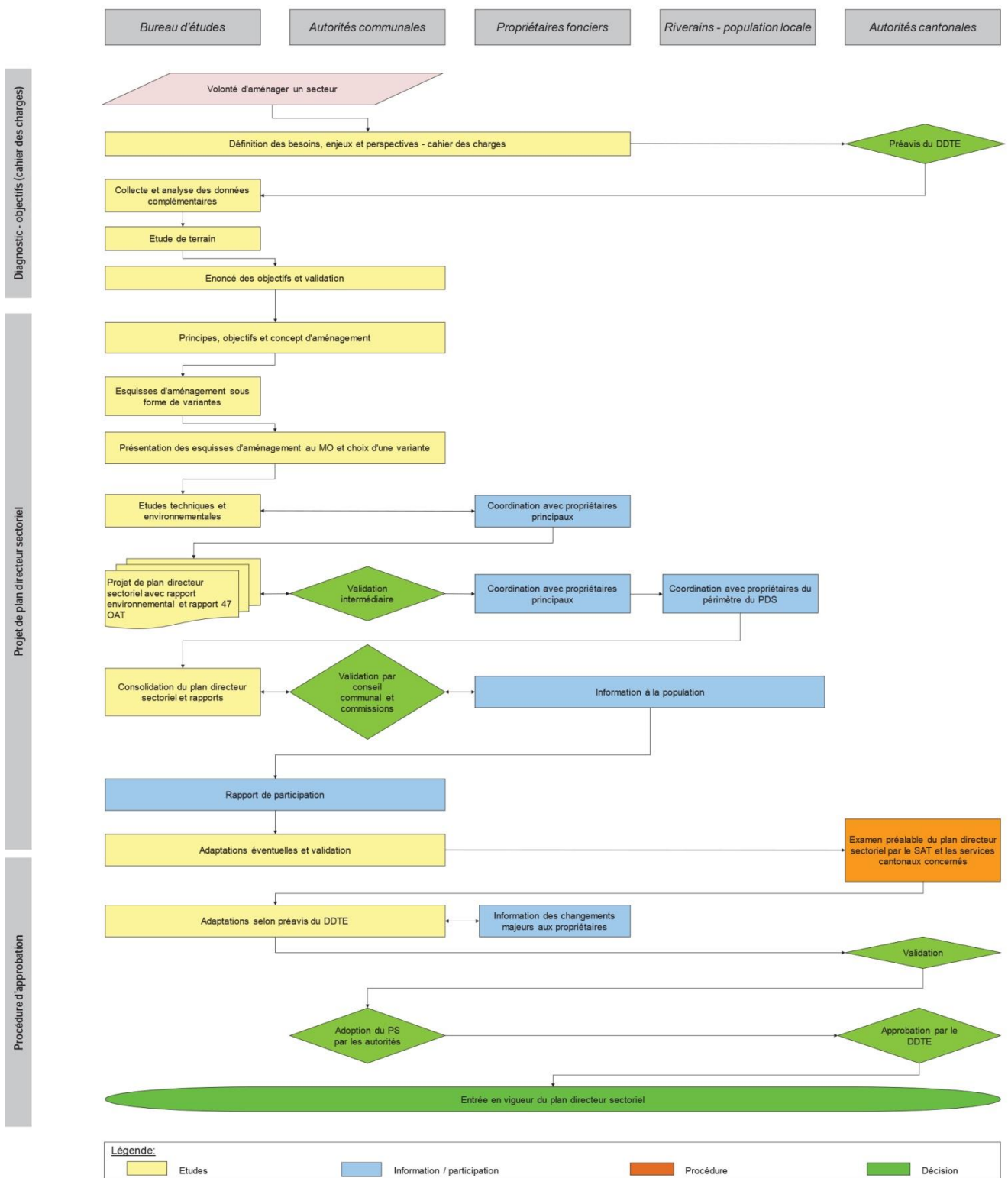


Figure 2: Organisation de la démarche (source RWB)

5. Organigramme de fonctionnement

La structure proposée d'entente avec le bureau RWB est représentée dans l'organigramme de la figure 3. Ce dernier clarifie les rôles des divers acteurs ainsi que les liens entre eux. On y découvre par exemple deux co-traitants spécialisés (Citec et ENOTRAC) qui complètent l'équipe RWB, le Run en tant qu'appui au maître de l'ouvrage (MO) ou encore le nom des personnes impliquées.

La pluridisciplinarité et l'interdisciplinarité de cette organisation permettent d'appréhender les différents thèmes liés à l'aménagement de manière globale et complète, assurant la prise en compte de toutes les exigences liées au PDS.

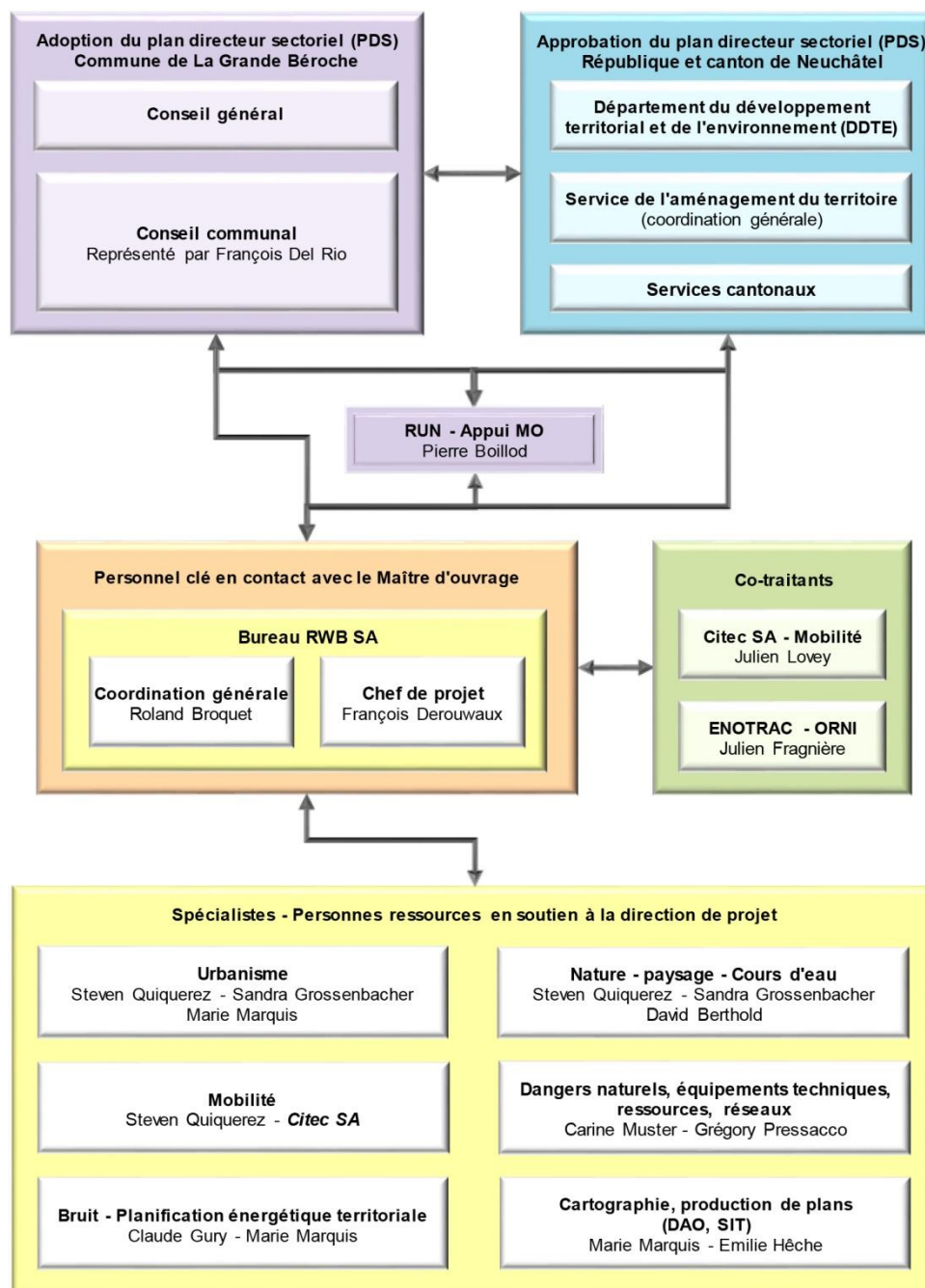


Figure 3: Organigramme de fonctionnement (source RWB)

6. Détail des prestations et honoraires

Le tableau suivant explicite les phases principales par mandataire, ainsi que leur coût. Chaque phase a fait l'objet d'un découpage par tâche dont le détail a été annexé aux offres transmises par les divers mandataires sollicités.

Mandataires	RWB		Citec		Run	
	Nbre. heures	Tarif horaire moy. 135.- CHF	Nbre. heures	Tarif horaire moy. 135.- CHF	Nbre. heures	Tarif horaire moy. 120.- CHF
Clarifications préliminaires - diagnostic et enjeux	44	5 940.00 CHF	21	2 835.00 CHF	20	2 400.00 CHF
Comptages trafic heures de pointe aux droits de 7 carrefours clés	---	---	Forfait	3 000.00 CHF	---	---
Elaboration du plan directeur sectoriel	412	55 620.00 CHF	67	9 045.00 CHF	10	1 200.00 CHF
Information / participation / coordination	76	10 260.00 CHF	18	2 430.00 CHF	66	7 920.00 CHF
Procédure d'adoption/approbation du PDS	68	9 180.00 CHF	8	1 080.00 CHF	10	1 200.00 CHF
Total des honoraires		81 000.00 CHF		18 390.00 CHF		12 720.00 CHF
Frais de dossier (admis 5%)		4 050.00 CHF		920.00 CHF		636.00 CHF
Montant total des honoraires et frais (HT)		85 050.00 CHF		19 310.00 CHF		13 356.00 CHF
TVA 7.7%		6 548.85 CHF		1 486.85 CHF		1 028.40 CHF
Total (TTC)		91 598.85 CHF		20 796.85 CHF		14 384.40 CHF
Mandataire	ENOTRAC					
Evaluation RNI (Rayonnement non ionisant)	Forfait	5 500.00 CHF				
TVA 7.7%		423.50 CHF				
Total (TTC)		5 923.50 CHF				
					Total général (TTC) : 132 703.60 CHF	

Figure 4: Tableau-Prestations des mandataires

D'autres prestations, bien qu'identifiables, sont impossibles à chiffrer avec précision, car elles dépendent des conclusions de certaines phases ou encore de demandes ultérieures que le maître de l'ouvrage est susceptible d'exprimer, notamment :

- Impacts du projet, proposition de mesures d'assainissement du bruit
- Compléments éventuels nécessaires à l'approbation sur demande du SAT
- Demandes des autorités communales dans le cadre de la ratification et entrée en vigueur

Nous proposons d'inclure, dans la présente demande de crédit, un montant correspondant à 100 heures, destiné à assurer ces prestations. En partant d'un tarif moyen de Fr. 135.- (HT) et en ajoutant 7.7% de TVA, nous arrivons pour ce complément à une somme de Fr. 14'539.50.

Le montant total de la demande de crédit se monte donc finalement à 147'243.10 que nous proposons d'arrondir à **Fr. 147'000.-**.

7. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel suivant est cohérent avec les travaux du PAL menés en parallèle. En effet, bien qu'anticipant l'entrée en vigueur du PAL, l'élaboration du PDS devra respecter ce dernier.

Phases selon le déroulement de l'étude	2018												2019												2020		
	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars			
0 Travaux préparatoires																											
Méthodologie, offre de prestations, notation crédit d'études																											
A Clarifications préliminaires - diagnostic et enjeux																											
A1 Organisation du projet, contacts préliminaires et coordination avec MO, RUN et Comina																											
A2 Recolte et analyse des données de base (fournies par MO)																											
A3 Evaluation des études préliminaires des propriétaires																											
A4 Etat des lieux et cahier des charges																											
A5 Contact préliminaire avec le SAT - validation cahier des charges et calendrier																											
A6 Contact préliminaire avec le SPCH - principes des accès																											
A7 Etudes de terrain																											
A8 Relevé de l'ensemble de l'offre en stationnement																											
A9 Comptages de trafic en heures de pointe aux droits de 7 carrefours clés (sous-traitance DataCollect)																											
A10 Production des plans de charges TJM / HP et calcul des capacités utilisées des carrefours clés																											
A11 Consolidation des objectifs, identification des enjeux d'aménagement																											
A12 Séances de travail avec le MO (2 séances)																											
B Elaboration du plan directeur sectoriel																											
B1 Définition des principes de base d'aménagement																											
B2 Enoncé des objectifs d'aménagement																											
B3 Elaboration du concept d'aménagement (schéma + texte), ZAB et espace public																											
B4 Détermination du potentiel constructible, esquisses de variantes																											
B5 Dimensionnement du stationnement sur la base des programmes prévisionnels (sur base 3 itérations)																											
B6 Définition des principes d'accès au PDS																											
B7 Génération de trafic journalière et en heures de pointe du PDS																											
B8 Affectation du différentiel de trafic (trafic futur généré - trafic actuel généré) sur le réseau routier																											
B9 Calcul des capacités utilisées futures des carrefours clés																											
B10 Proposition de mesures d'accompagnement éventuelles																											
B11 Définition des principes d'aménagement des espaces publics																											
B12 Mesures de bruit in situ, rapport de mesures																											
B13 Cadastre du bruit routier et ferroviaire, yc rapport																											
B14 Impacts du projet, proposition de mesures d'assainissement du bruit																											
B15 Vérification de l'impact sur la qualité de l'air																											
B16 Définition de la distance constructible liée à l'ORN (par spécialiste Enotrac)																											
B17 Evaluation des impacts environnementaux (OPAM, dangers naturels, etc)																											
B18 Analyse des plans d'équipements du secteur et contrôle de dimensionnement																											
B19 Plan directeur sectoriel (plan + texte)																											
B20 Rapport technique 47 OAT du PDS																											
B21 Définition des procédures ultérieures (changement d'affectation, PQ/PS ou permis de construire)																											
B22 Séances de travail avec MO (6 séances RWB, 2 séances Citec, 1 séance RUN)																											
C Information / participation																											
C1 Coordination avec propriétaires principaux (Combamare + Comina) - (2 séances)																											
C2 Coordination avec CFF (2 séances)																											
C3 Coordination avec le MO et les services cantonaux (1 séance) + contacts bilatéraux																											
C4 Présentation au Conseil communal (1 séance, yc préparation)																											
C5 Information/participation auprès de l'ensemble des propriétaires du secteur Gare (1 séance, yc préparation)																											
C6 Validation par les autorités communales (transmission des documents)																											
C7 Présentation du PDS aux autorités politiques (1 séance, 3 commissions en plénum)																											
C8 Information à la population (1 séance publique, yc préparation)																											
C9 Rapport d'information/participation																											
D Procédure d'adoption/approbation du PDS																											
D1 Examen préalable par le SAT et offices concernés (production, contrôle et envoi dossier)																											
D2 Adaptations éventuelles selon préavis de synthèse																											
D3 Coordination et validation (1 séance avec MO et services cantonaux)																											
D4 Adoption par les autorités communales (transmission des dossiers finaux pour préavis)																											
D5 Approbation par le SAT (transmission des dossiers finaux pour préavis)																											
D6 Compléments éventuels à l'approbation																											
D7 Ratification et entrée en vigueur																											

Figure 5: Calendrier (source RWB)

8. Récapitulatif et conclusion

Cette demande de crédit s'inscrit dans le budget des investissements soumis à votre autorité le 18 décembre 2017 avec le libellé « Plan sectoriel ZI Combamare gare », ainsi qu'un montant initialement estimé à Fr. 170'000.-. Ces prestations permettront la poursuite du processus initié début 2016, soutenu par l'Etat et conforme au plan directeur régional (PDR1).

Pour la partie principale de ce mandat et son pilotage, nous avons sollicité le bureau RWB qui justifie d'une équipe pluridisciplinaire, composée d'urbanistes, d'ingénieurs et de techniciens expérimentés. RWB, dont la sensibilité environnementale et l'intérêt pour la mise en valeur et le développement durable sont reconnus, bénéficie d'une grande expérience au niveau de projets similaires. Ce bureau est un partenaire idéal, capable de nous conseiller sur les meilleures solutions pour développer et valider ce plan directeur sectoriel « Gorgier - Gare ».

Pour des tâches très spécifiques, nous avons souhaité nous adresser aux bureaux spécialisés Citec Ingénieurs-conseils et ENOTRAC. Enfin, pour nous accompagner et nous assurer d'une parfaite cohérence avec tous les autres processus engagés actuellement, nous avons souhaité faire appel au Run.

Il y a un intérêt évident à coordonner l'élaboration de cet instrument en amont, voire en parallèle à l'établissement du PAL. Pour les secteurs en marge du site de Combamare, l'analyse à l'échelle du quartier permettra donc, au regard des contraintes environnementales, de confirmer l'affectation et la manière de bâtir qui seront vraisemblablement ratifiées avec le nouveau plan de zones. Cette approche coordonnée est gage de qualité et présente un gain de temps considérable pour stimuler la reconversion/densification d'un secteur stratégique de la Grande Béroche, identifié comme « pôle de gare » dans le plan directeur cantonal (PDC).

En plus d'être un document de référence pour les autorités, les planificateurs et investisseurs, il donnera la possibilité de définir la vocation en termes d'affectation et de qualité urbanistique de cette portion de territoire. Il permettra une stratégie de communication et de promotion et facilitera l'octroi des permis de construire en anticipant les blocages.

Lors de sa séance du 8 mai 2018, la commission de l'aménagement du territoire et des transports a fait part de son souhait de voir figurer dans le présent rapport, les considérations suivantes :

La commission de l'aménagement du territoire et des transports de La Grande Béroche (ci-après CATTGB) a siégé le 8 mai 2018 pour la seconde fois depuis sa constitution suite à l'entrée en vigueur de la fusion des six communes concernées. Dans le cadre du traitement du PDS de la gare Gorgier St-Aubin-Sauges, la commission a unanimement soutenu le plan présenté. Toutefois, la CATTGB a exprimé le souhait d'inclure dans le rapport du Conseil communal au Conseil général, la notion de compensation de la zone industrielle (ZI) que le Plan directeur régional (PDR) a prévu d'affecter en zone mixte (ZM). Suite aux explications du Conseiller communal François Del Rio, la CATTGB a pris note de la possibilité de conserver des espaces dévolus à la ZI dans le cadre de la révision du PAL, pour que notre région reste attractive.

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. 147'000.- 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 30 mai 2018

Annexes :

1. Proposition d'arrêté
2. Organisation de la démarche, format A3



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 30 mai 2018,

Arrête :

- Article premier : Un crédit de Fr. 147'000.- est accordé au Conseil communal pour l'établissement du plan directeur sectoriel « Gare Gorgier/Saint-Aubin-Sauges ».
- Article 2 Le montant de la dépense sera porté au compte des investissements, 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 général

Le président :

La secrétaire :

Bevaix, le 18 juin 2018