



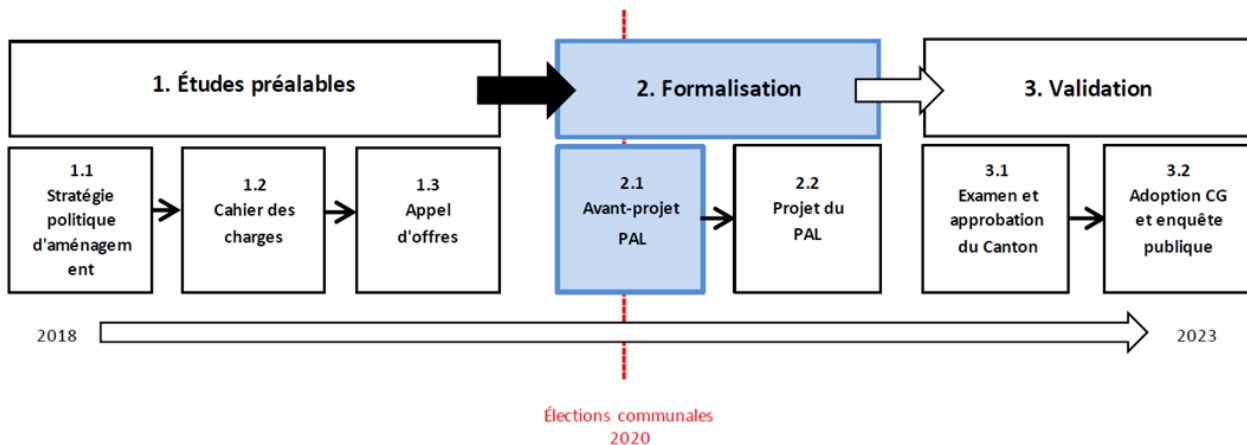
## Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit d'étude de Fr. 180'000.- pour l'établissement de l'avant-projet du plan d'aménagement local

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

### 1. Préambule

Dans la continuité du processus d'élaboration du plan d'aménagement local (PAL) et le prolongement des deux premiers rapports en la matière adressés à votre Autorité, nous avons abouti la procédure d'adjudication pour mandater le bureau d'urbanisme qui sera en charge d'établir l'**avant-projet du PAL** de notre commune.

Ainsi et pour mémoire, nous démarrons la deuxième étape des études qui consiste à formaliser le futur PAL en deux phases successives, la première étant celle qui nous occupe aujourd'hui :



L'établissement du futur PAL pour notre commune est dicté par les nouvelles dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) votée en 2013, d'une part, et par la fusion de nos villages respectifs en une seule commune décidée par nos concitoyens le 27 novembre 2016, d'autre part.

Ainsi, le regroupement des différentes planifications des anciennes communes en un seul plan d'aménagement fut inéluctable et la nouvelle échelle du territoire de La Grande Béroche impliquait une approche plus élargie pour garantir une organisation puis une cohérence d'ensemble à terme.

En effet, il s'agit dorénavant de conforter la nouvelle identité territoriale de notre commune. Dans ce contexte, l'élaboration du PAL vise justement le rapprochement des villages qui composent La Grande Béroche, mais aussi la valorisation du paysage et de la nature.

C'est dans ce cadre que notre Conseil avait proposé un processus participatif pour mener ces travaux du PAL avec l'appui et la contribution d'une commission ad hoc du Conseil général notamment. Un premier crédit a ainsi été accepté par votre Autorité en 2018<sup>1</sup>, permettant d'élaborer une stratégie politique d'aménagement pour notre développement futur afin qu'elle figure dans le cahier des charges à l'attention du mandataire qui sera en charge d'élaborer le nouveau PAL.

Votre Conseil a ensuite adopté ladite stratégie en juin 2019<sup>2</sup>, si bien que la procédure d'adjudication pour mandater un bureau d'urbanisme en charge de cette 1<sup>ère</sup> phase (avant-projet) des travaux du PAL a pu démarrer durant l'été dernier.

## 2. Contexte

---

Conformément au processus choisi, un cahier des charges<sup>3</sup> basé notamment sur les conclusions de la stratégie politique d'aménagement a été établi pour lancer un appel d'offres sur invitation auprès de plusieurs bureaux d'urbanisme spécialisés et susceptibles de répondre au marché (procédure selon la loi sur les marchés publics).

L'objet du marché en question étant l'établissement de l'avant-projet du PAL, ce dernier doit faire le lien entre les premiers éléments de la stratégie politique d'aménagement et l'élaboration du diagnostic territorial (constat) puis du projet de territoire (vision) en tant que tel. Ces deux documents feront chacun l'objet d'une validation par le service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) et déboucheront alors sur la constitution d'une carte comportant la pré-affectation des terrains ainsi que des premières règles urbanistiques. Ce dernier travail permettra également de prédéfinir les études à mener sur le territoire communal lors de la phase suivante (projet du PAL) ainsi que l'estimation de leurs coûts.

Pour permettre un choix juste et objectif, le Conseil communal a mis en place un groupe d'évaluation afin d'examiner les différentes offres reçues. Le 29 octobre dernier, le comité en question s'est réuni pour auditionner les trois bureaux soumissionnaires (un 4<sup>ème</sup> bureau s'étant désisté), les offres reçues ayant toutes été jugées recevables dans un premier temps.

Les critères d'adjudication pour juger les offres s'appuient principalement sur des aspects de vision, de méthodologie et de compétences des candidats. Bien entendu, le prix a eu toute son importance, quand bien-même il ne figurait pas comme critère primordial. Le descriptif de chaque critère et sous-critère d'adjudication est présenté ci-après :

### 1. Pertinence de la vision et de la méthodologie proposées (40%)

- Vision proposée compte tenu des atouts et potentiels de la commune et des évolutions de la société, avec un regard critique sur les planifications supérieures -> 40% du critère;

---

<sup>1</sup> [Demande de crédit pour la 1<sup>ère</sup> étape de la révision du PAL daté du 31 janvier 2018](#)

<sup>2</sup> [Rapport informatif du 6 juin 2019 concernant la stratégie politique d'aménagement](#)

<sup>3</sup> [Cahier des charges pour un appel d'offres sur invitation du 3 juillet 2019](#)

- Méthodologie de travail proposée (innovation et créativité, prise en compte des contraintes, notamment des planifications supérieures et des interactions avec les différents intervenants) -> 40% du critère;
- Présentation de l'offre (respect de la forme de présentation de l'offre, présentation lors de l'audition du soumissionnaire) -> 20% du critère.

## 2. Compréhension du mandat (20%)

- Prise en compte du cahier des charges -> 50% du critère;
- Répartition des heures par phase de travail -> 50% du critère.

## 3. Qualité et expérience (20%)

- Pertinence des références proposées -> 50% du critère;
- Qualité et expérience des personnes engagées (urbanistes et spécialistes) -> 50% du critère, prise en considération dans ce sous-critère de 70% pour les urbanistes et de 30% pour les spécialistes.

## 4. Prix (20 %)

Au vu de ce qui précède et compte tenu des conclusions du groupe d'évaluation le 29.10.2019, le Conseil communal a adjugé le mandat pour l'établissement de l'avant-projet du PAL au bureau d'urbanisme urbaplan basé à Neuchâtel ainsi qu'à son sous-traitant Transitec en tant que spécialiste mobilité, pour un montant de CHF 155'636.- TTC (frais compris). Cette adjudication a été subordonnée à l'acceptation du financement pour ce mandat par le Conseil général, objet du présent rapport.

## 3. Prestations

---

Sur la base des premiers constats ainsi que des enjeux et objectifs identifiés par la stratégie politique d'aménagement, la vision du bureau urbaplan pour l'élaboration du PAL tend à révéler les qualités villageoises de La Grande Béroche. Pour mettre en œuvre ce principe d'action et appréhender la diversité de son territoire, l'approche d'urbaplan se fonde sur **3 axes qui composent la vision** :

### 1. "Collier de villages"

Chaque localité ou quartier composant la nouvelle commune possède une ambiance qui lui est propre.

Pour renforcer leurs relations et constituer l'identité de La Grande Béroche tout en valorisant les particularités de chaque localité/quartier, la qualification des centralités au travers de leur programmation (places publiques, espaces verts, services, commerces) et de plusieurs types d'actions (végétalisation, mobilier urbain, préservation du patrimoine bâti, etc.) sera au centre de la révision du PAL.

### 2. "Espace nature et loisirs"

Une grande partie du territoire de la commune est composée des reliefs du Jura, de vignes et des rives du lac de Neuchâtel. Cet espace particulier renferme un grand potentiel paysager, naturel et patrimonial mais aussi en termes de tourisme doux et de loisirs qu'il convient de révéler et de mettre en valeur.

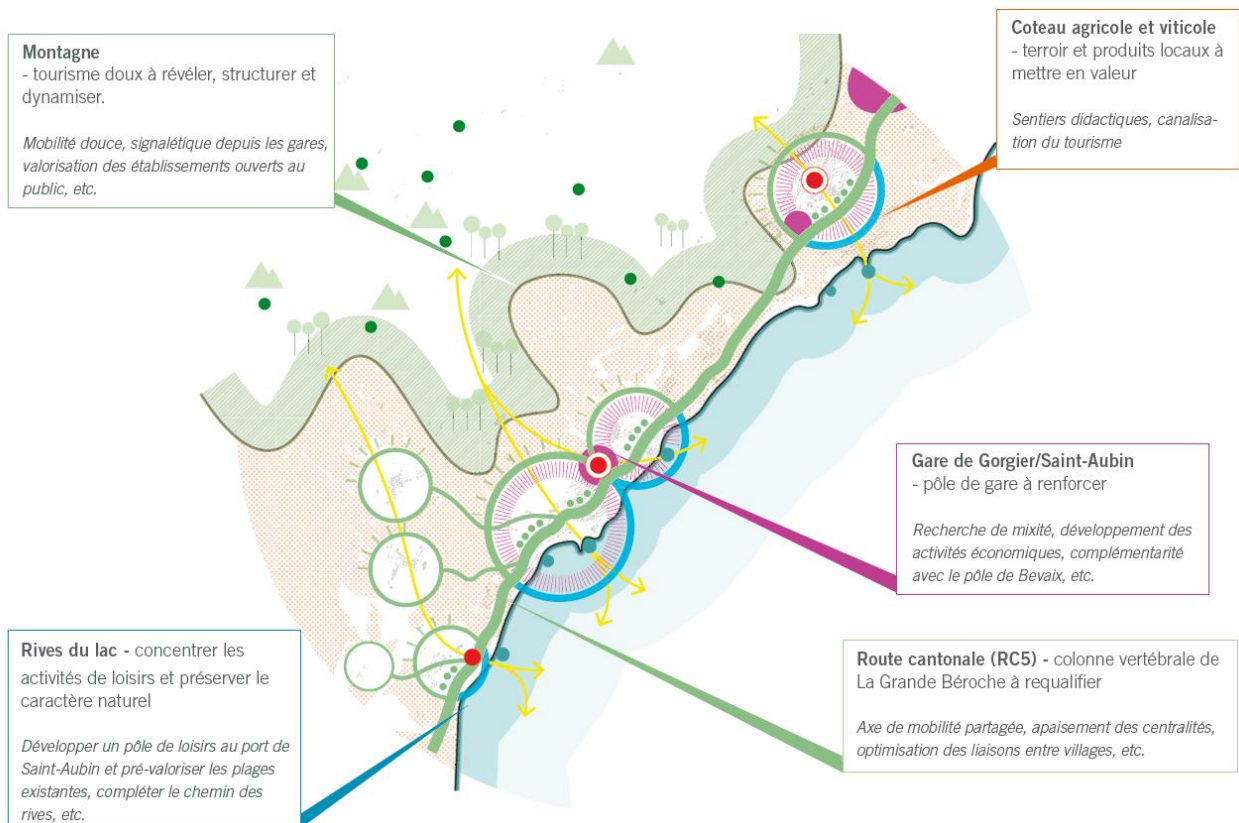
Urbaplan propose de travailler sur des lignes d'action permettant de préserver et de valoriser le patrimoine naturel, paysager, viticole, etc.

### 3. "Réseaux des mobilités"

Si le réseau routier de la commune est efficient, il apparaît que les réseaux de mobilité douce et des transports publics sont lacunaires. Ils ne permettent pas de connecter suffisamment les localités entre elles ou encore d'induire un report modal satisfaisant.

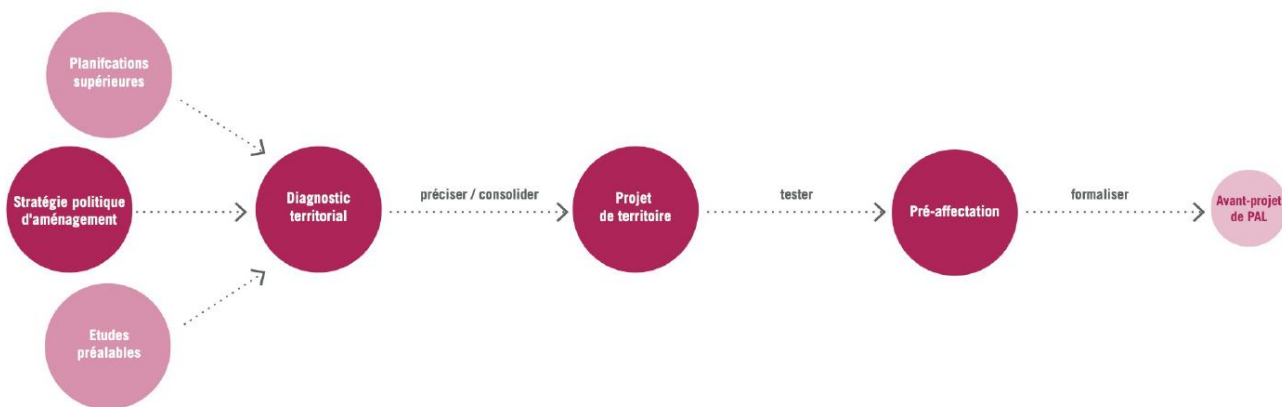
Pour rapprocher les différents villages et optimiser les liaisons montagnes-villages-rives du lac, urbaplan propose de se concentrer sur la requalification de la route du Lac (route cantonale RC5), artère principale de La Grande Béroche, ainsi que la connexion et la valorisation des réseaux de mobilité douce existants.

#### La vision du futur PAL :



Source : urbaplan, 3 octobre 2019

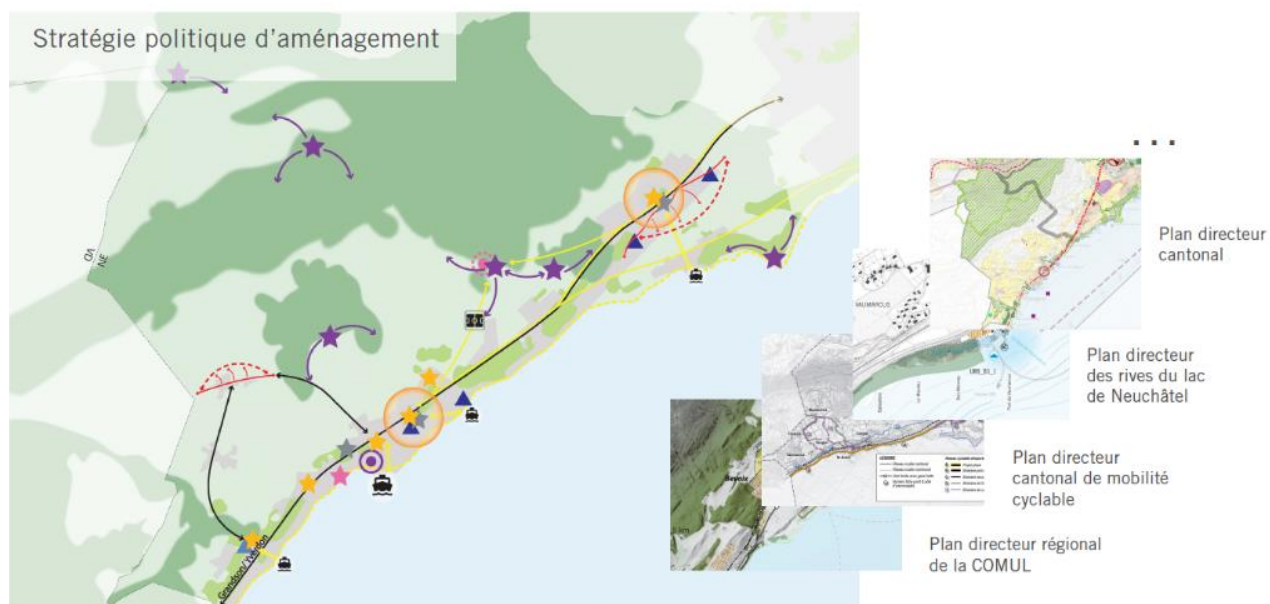
La démarche de travail d'urbaplan se fonde sur le déroulement décrit dans le cahier des charges de l'appel d'offres. Ainsi, la vision portant sur l'entier du territoire communal sera précisée à travers le **diagnostic territorial (1)** puis façonnée à travers le **projet de territoire (2)**. Les intentions et les éléments-cadres contenus dans ce dernier seront ensuite concrétisés dans la **pré-affectation (3)** et la formalisation de l'avant-projet de PAL.



Source : urbaplan, 3 octobre 2019

Il est important de garder à l'esprit que le territoire communal a fait l'objet de nombreuses études ces dernières années. De plus, tant la stratégie politique d'aménagement que les planifications supérieures (plan directeur cantonal, plans directeurs régionaux, etc.) posent des bases déjà très claires pour le développement de La Grande Béroche. Il s'agit dès lors de les utiliser à bon escient et de ne pas chercher à "réinventer la roue" en profitant de la richesse d'analyses que ces documents offrent.

### Les études et planifications supérieures :



Source : U  
urbaplan, 29 octobre 2019

De plus, la logistique des diverses séances et ateliers sera prise en charge par notre commune. Les résultats issus des ateliers seront directement inclus dans la production des différents documents à délivrer, sans pour autant faire l'objet de rapport de synthèse systématique.

Au vu de l'importance de l'avant-projet dans ce processus, il s'avère crucial de communiquer auprès de la population afin de la tenir informée en relayant les travaux en cours. Cette communication se présentera sous la forme d'expositions/échanges et visera notamment à recueillir les remarques de la population à un ou des moments "clés". Il s'agirait également de mettre en place des questionnaires en ligne ou employer d'autres outils numériques afin de toucher un public plus large.

Enfin, le processus comprend également un accompagnement externe permettant ainsi de faire appel à des personnes références ou experts en cas de nécessité. Il est en effet prévisible dans ce type de projet de devoir solliciter d'autres acteurs afin de faciliter le processus et de le coordonner avec d'autres projets par exemple.

### **1: Diagnostic territorial**

La première phase vise à établir le diagnostic territorial de La Grande Béroche en partant de la stratégie politique d'aménagement et des orientations des planifications supérieures. Elle permettra, entre autres, d'identifier les objectifs communaux en précisant/consolidant les résultats de l'analyse AFOM (atouts, faiblesses, opportunités, menaces – SWOT en anglais) ainsi que de prioriser les enjeux fixés par la stratégie précitée sur la base du territoire et de ses réalités. Pour ce faire, cette phase comprend notamment :

-> **Un** atelier composé d'une vision locale ciblée avec la ComPAL et les représentants du Conseil communal sera organisé. Il s'agit de confirmer le diagnostic et les différents enjeux identifiés. Ces éléments seront ensuite précisés par le biais d'une vision locale dans des localités/quartiers emblématiques prédéfinis. Ils alimenteront le projet de territoire ainsi que la pré-affectation.

-> **Deux** séances avec les groupes d'intérêts locaux, à répartir en fonction de leurs thématiques respectives, visant à identifier des problématiques ou souhaits particuliers.

-> **Une** séance avec les communes voisines (Cortailod, Boudry, Val-de-Travers, Concise, Mutrux et Provence) visant à assurer la cohérence des visions territoriales notamment au regard des enjeux liés au management des zones d'activités, à la mobilité (trafic de transit) et des enjeux touristiques concernant particulièrement les rives du lac et le Creux du Van. Une fois le diagnostic territorial établi, il sera soumis à la validation de la ComPAL puis du Conseil communal pour ensuite être présenté aux services cantonaux aux fins de préavis.

### **2: Projet de territoire**

La phase 2 consiste à établir le projet de territoire fondé sur les 3 axes de réflexion précédemment présentés. Il s'agit d'une étape importante car le projet doit illustrer la vision partagée du développement et de l'organisation territoriale de La Grande Béroche à l'horizon 2030-2040. Dans la continuité du diagnostic territorial, cette phase permettra de traduire spatialement les objectifs et les enjeux identifiés. Il s'agira principalement de :

-> Mettre en réseau et renforcer la qualité de chaque localité composant la commune en déterminant la vocation des localités/quartiers, en identifiant et renforçant les (micro)centralités et en valorisant les pôles de gares.

-> Valoriser le potentiel touristique des montagnes, du coteau viticole et des rives du lac, sur la base des planifications supérieures et en tenant compte des sensibilités paysagères, environnementales, écologiques et patrimoniales inhérentes à cet espace privilégié.

-> Requalifier la route cantonale (RC5) et compléter le réseau des mobilités douces pour induire un rapprochement des différentes localités et faciliter les relations entre les divers lieux de vie de La Grande Béroche et les centres des localités.

Ces éléments seront représentés au travers de concepts "urbanisation et espaces publics", "mobilités douces", "loisirs et tourisme" et "nature et paysage". Ils seront mis en discussion lors d'un atelier avec la ComPAL et les représentants du Conseil communal puis présentés, après les éventuelles adaptations, aux représentants des groupes d'intérêt avant leur validation finale par les autorités.

### **3: Pré-affectation**

La dernière phase consiste à établir le plan de pré-affectation et à formaliser l'avant-projet de PAL. Au préalable, pour déterminer le potentiel de densification de chaque localité/quartier, une analyse des densités réelles sera effectuée. En comparant les droits à bâtir fixés par le règlement en vigueur avec les volumes réellement construits confrontés à leur sensibilité patrimoniale éventuelle, il sera ainsi possible d'identifier quantitativement et spatialement les capacités d'accueil restantes.

Le plan de pré-affectation, à la différence du projet de territoire, illustrera les choix retenus par les autorités qui se concrétiseront dans la phase suivante. Il déterminera les affectations prévues ainsi que les règles volumétriques générales (densité, hauteur, etc.).

Pour établir à terme un PAL qui soit au service des qualités villageoises de La Grande Béroche, il convient également de clarifier les normes et dispositions réglementaires de sorte qu'elles prennent également en compte les espaces non bâtis et les sites naturels. À ce titre, des dispositions sur les fronts bâtis, bandes d'implantation, traitement des limites, perméabilisation des sols, renforcement de la végétation, programmation des rez-de-chaussée, préservation de dégagements, etc. seront proposées.

De plus il s'agira de définir quels sont les aspects à régler en regard des typologies et ambiances propres à chaque localité/quartier. Il convient de ne pas systématiser les dispositions applicables à chacune des zones du plan d'affectation. En effet, les prescriptions à définir diffèrent selon les besoins et les caractéristiques propres à chaque localité ou zone. À titre d'exemple, la zone d'habitations individuelles pourrait avoir plusieurs secteurs avec des règles propres.

Cette phase comprend notamment un atelier avec la ComPAL et les représentants du Conseil communal qui vise à :

-> Aborder plus en détail les questions de formes bâties et de valeurs des espaces extérieurs, sur la base des éléments identifiés dans le cadre de l'atelier n°1. Ces éléments alimenteront les règles urbanistiques précitées.

-> Mettre en discussion et consolider la version provisoire du plan de pré-affectation ainsi que les premières dispositions réglementaires définies. Sur cette base et une fois le plan de pré-affectation et les premières règles urbanistiques finalisés, un rapport explicatif sera rédigé à destination des autorités. Il servira de base au futur rapport sur l'aménagement accompagnant le PAL une fois terminé.

De plus, les études complémentaires à mener seront listées, priorisées et une estimation de leur coût sera établie.

### 3. Finances

---

Compte tenu des prestations décrites ci-avant, les documents à livrer au cours ainsi qu'au terme du mandat sont les suivants :

1. Un **diagnostic territorial** (rapport et carte / valant pré-étude / demande de subvention au SAT).
2. Un **projet de territoire** (rapport et cartes) y compris :
  - > Concept d'urbanisation et des espaces publics;
  - > Concept des mobilités douces;
  - > Concept de la nature et du paysage;
  - > Concept du tourisme et des loisirs.
3. Un **plan de pré-affectation** y compris :
  - > 1<sup>ère</sup> base de la réglementation;
  - > Rapport de synthèse;
  - > Liste / priorisation / estimation du coût des études complémentaires et du PAL (marché / phase suivante, projet / formalisation PAL).

Ainsi, **les coûts d'étude** et objet du présent rapport se présentent de la manière suivante :

1	: Prise en main et diagnostic territorial	CHF	44'214.00
2	: Projet de territoire	CHF	58'298.00
3	: Pré-affectation / avant-projet PAL	CHF	36'997.00
	Frais	CHF	5'000.00
<hr/>			
	Total HT	CHF	144'509.00
	Éléments participatifs avec la population	CHF	15'800.00
	TVA 7.7%	CHF	12'343,60
	Total TTC	CHF	172'652.60
	Divers, éléments de coordination, suivi, etc.	CHF	7'347,40
<hr/>			
->	<b>TOTAL GENERAL TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>180'000.00</b>

S'agissant du montant ci-dessus, il faut tenir compte d'une subvention cantonale à hauteur de CHF 20'000.- octroyée pour ce type de processus qu'il faudra par conséquent déduire du total. Il s'agit donc de compter en réalité une dépense nette de CHF 160'000.-.

De plus, il est à relever que cette subvention peut être plus élevée pour des cas exceptionnels, critère que notre commune pourrait remplir dans la mesure où l'élaboration de notre plan d'aménagement local intervient après une fusion.



## 4. Calendrier

---

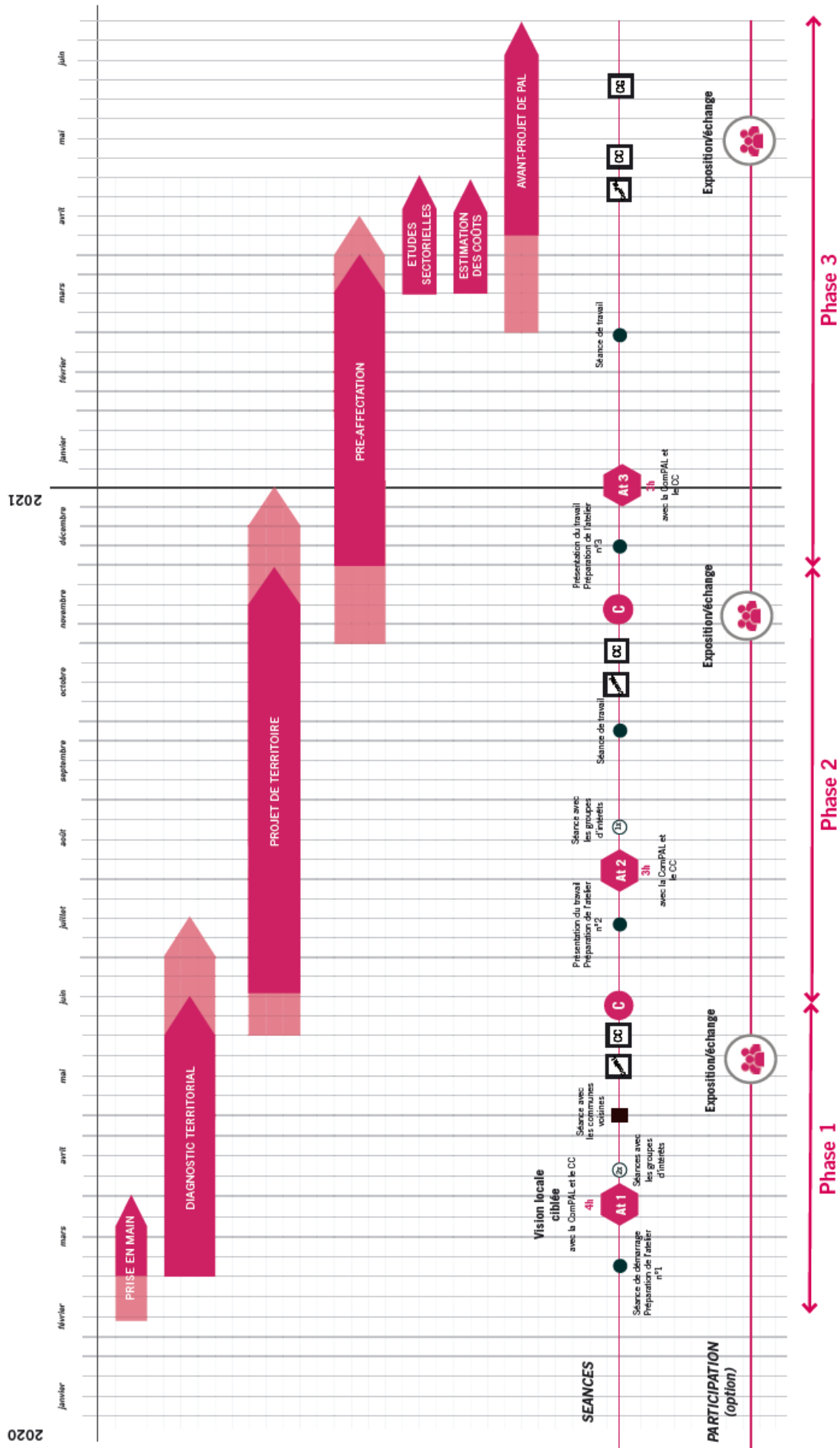
Conformément au calendrier fixé par le cahier des charges et compte tenu des différentes échéances politiques, le calendrier contractuel entre urbaplan et notre commune jusqu'au terme de cette phase d'avant-projet du PAL est présenté à la page suivante.

Vous constaterez dans ce planning que les travaux du mandataire débutent dès le printemps prochain (à l'expiration du délai référendaire) alors que la période des élections communales intervient durant le processus. Cette volonté s'appuie notamment sur l'échéance pour la finalisation du PAL fixée par le canton, soit en 2023 (adoption par le Conseil général -> enquête publique et traitement des oppositions non compris).

Ainsi, le calendrier général jusqu'à la finalisation complète du PAL et son adoption ne nous permet pas d'interruption trop longue, raison pour laquelle nous tenons à ce que les travaux puissent se poursuivre durant cette période également.

Nos services assureront dès lors le suivi des travaux en cours et les nouvelles Autorités formaliseront les objectifs poursuivis, puisque la validation des documents à produire interviendra après coup.

Enfin, il nous est apparu opportun que ces travaux du PAL puissent démarrer dans le cadre de la législature actuelle, votre Conseil – respectivement la ComPAL - ayant participé activement aux bases du processus (stratégie politique d'aménagement) et sur lesquelles se fonde l'étape qui nous occupe aujourd'hui. Ainsi, le cadre est donné pour la suite dont les livrables, en particulier le projet de territoire, permettront de figer la stratégie générale selon le développement souhaité initialement.



Source : urbaplan, 3 octobre 2019

## 5. Conclusion

---

L'établissement de notre futur PAL doit être considéré comme un outil central en lien avec la stratégie voulue pour la suite de notre développement. Ceci tout en garantissant aussi les volontés politiques quant à la préservation et la valorisation de notre qualité de vie, le rapprochement de nos villages ainsi que de l'environnement qui les entoure.

Au bénéfice d'une stratégie politique d'aménagement au départ, le futur PAL intégrera par conséquent cette dimension et va nous permettre d'organiser le territoire communal en conciliant ces intérêts publics au travers d'un plan et d'un règlement d'aménagement ayant force de loi envers les propriétaires fonciers.

C'est donc un véritable défi qui exige de la part du mandataire urbaplan la mise en application de ces différentes volontés en lien avec le futur PAL et dont les dispositions ont été jusqu'à présent relativement figées. Or, il s'agit dorénavant d'intégrer ces nuances quant à l'appréciation des dossiers à venir. Ces derniers devront s'inscrire dans cette vision en conjuguant souplesse et rigueur pour développer les bons projets aux bons endroits.

En l'occurrence, le bureau urbaplan a toutes les qualités requises pour répondre à cette mission.

Ce processus du PAL est par conséquent une véritable "feuille de route" pour les autorités. Par ailleurs, notre Conseil s'en est déjà inspiré en parallèle de l'étape 1 qui est aboutie aujourd'hui (études préalables).

En effet, tant les résultats des ateliers lors de la mise en place de la stratégie politique d'aménagement que les problématiques existantes en lien avec le trafic et le stationnement nous ont poussés à anticiper en priorité cette thématique par l'établissement d'un concept des circulations.

D'ailleurs, ce dossier a fait l'objet d'une demande de crédit que votre Conseil a adopté le 11 mars 2019<sup>4</sup> et son état d'avancement permettra d'alimenter justement les travaux de l'avant-projet du PAL qui vont démarrer prochainement.

Au vu de ce qui précède et des enjeux pour notre commune, le Conseil communal souhaite toujours poursuivre ces travaux avec la ComPAL de façon à continuer la concertation qui a prévalu jusqu'à présent dans ce dossier. Il est fondamental que nous puissions partager la suite de ce processus jusqu'à son terme afin que notre Conseil puisse piloter les travaux et se déterminer dans ses choix avec l'appui de la ComPAL.

C'est également l'occasion d'instaurer à l'avenir de nouveaux réflexes en matière d'aménagement et de gestion du territoire. Dans ce cadre, le travail des commissions va probablement être appelé à évoluer.

En effet, il s'agit d'appréhender aussi l'évolution rapide des choses en général et en matière de constructions en particulier. Avec ce futur PAL établi dans un cadre cohérent et qualitatif pour le développement de notre commune, il sera plus évident d'intégrer les différentes mutations et projets à venir.

Enfin et si le PAL est contraignant pour les propriétaires fonciers, c'est aussi un moyen de définir plus clairement notre politique en matière d'espaces publics par exemple.

---

<sup>4</sup> Rapport pour une demande de crédit d'étude relatif à l'établissement d'une étude globale de trafic à La Grande Béroche, date le 20.02.2019

La Grande Béroche a aussi une carte à jouer dans le contexte inter-régional et cantonal. C'est la "porte d'entrée" du littoral neuchâtelois et, à ce titre, notre planification doit aussi pouvoir renforcer notre positionnement à d'autres échelles.

Notre Conseil pourra d'autant mieux faire entendre la voix de notre commune quand il s'agit de coordonner plusieurs actions politiques à ces différents niveaux. Il est donc nécessaire de consolider notre stratégie. Dans ce contexte, l'outil du PAL permet d'en concrétiser une grande partie.

Ce dossier a été présenté le 15 janvier 2020 à la ComPAL qui l'a préavisé favorablement à la majorité des membres présents (10 pour, 1 contre et 2 abstentions).

Compte tenu de ce qui précède, notre Conseil vous invite à confirmer la suite du processus et vous demande de bien vouloir accepter cette demande de crédit d'étude pour l'établissement de l'avant-projet du PAL. C'est au terme de cette 1<sup>ère</sup> phase que votre Conseil sera sollicité une nouvelle fois pour le marché suivant (2021), soit le projet et donc la formalisation du PAL et de son règlement.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
Le président,                      Le chef du dicastère,  
Tom Egger                              François Del Rio

Saint-Aubin-Sauges, le 29 janvier 2020



**Arrêté relatif à l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 180'000.- pour l'établissement de l'avant-projet du plan d'aménagement local (1<sup>ère</sup> phase) dont à déduire la subvention cantonale.**

**Le Conseil communal de la commune de La Grande Bérocche,**

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

vu le règlement sur les finances, du 11 décembre 2017 ;

vu le rapport du Conseil communal

**arrête :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Un crédit de Fr. 180'000.- est accordé au Conseil communal pour l'établissement de l'avant-projet du PAL.

**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 de cet arrêté qui deviendra exécutoire à l'expiration du délai référendaire.

Bevaix, le 17 février 2020

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente,  
Michèle Tenot Nicati

Le secrétaire,  
Olivier Bovey