



Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général relatif au projet de territoire de La Grande Béroche dans le cadre de la révision du plan d'aménagement communal

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

1. Préambule

Le présent rapport a pour objectif d'informer votre Conseil sur l'avancement de la révision du plan d'aménagement local (PAL) de notre commune.

En effet, nous nous trouvons aujourd'hui à l'aboutissement d'une phase importante de ces travaux de planification dont vous trouverez en annexe une note plus explicative et détaillée faisant la synthèse des premiers documents produits à ce stade par notre mandataire. Enfin, c'est également l'occasion de rappeler ici la façon dont le processus général a été prévu et d'anticiper avec vous la suite de la formalisation puis la mise en vigueur du futur PAL (2024).

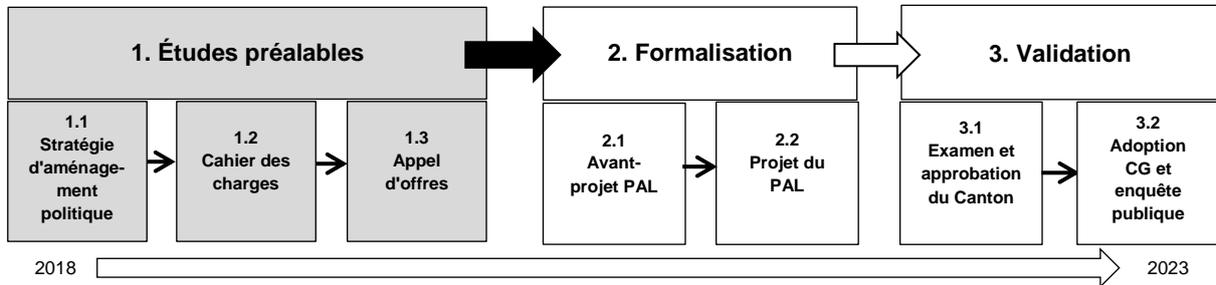
2. Contexte

Pour mémoire, la révision actuelle des plans d'aménagement locaux (PAL) en Suisse, qui régit l'aménagement du territoire à l'échelle communale, intervient suite à l'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Les Cantons disposant de cinq ans pour réviser leur plan directeur (PDC) afin de correspondre au nouveau droit, celui de Neuchâtel a choisi de demander aux régions qui le constituent de réaliser chacune leur plan directeur régional (PDR). Les PDR de la Béroche et de la Communauté urbaine du Littoral neuchâtelois (COMUL), dont faisait partie Bevaix, ont été sanctionnés par le Canton en 2018. La révision du PAL de La Grande Béroche, qui nous occupe aujourd'hui, se place donc dans la continuité de l'adaptation des outils d'aménagement du territoire pour répondre aux nouveaux enjeux d'urbanisme. Enfin, un PAL doit en principe être révisé et mis à jour tous les 15 à 20 ans, compte tenu de l'évolution de la société en général et des nouvelles préoccupations ou changements légaux qui apparaissent dans l'intervalle.

Si l'objectif principal de cette révision est de pouvoir mettre à jour les affectations du sol qui touchent tous les propriétaires fonciers, le PAL doit aussi servir à organiser et à gérer l'ensemble de la commune. La Grande Béroche ayant fusionné en 2018, l'élaboration du futur PAL constituait, dans ce contexte, une réelle opportunité de fédérer les anciennes communes et de s'approprier ce « nouveau » territoire. Ainsi, notre exécutif a souhaité un processus unificateur et qui permette une concertation étroite avec votre Conseil, respectivement les commissions concernées, tout au long de la démarche.

3. Processus général

Dans ce but, notre exécutif a organisé les travaux du futur PAL en trois étapes pour associer lesdites commissions à chaque moment important et pour permettre des validations régulières avec votre Conseil. À ce sujet, une première demande de crédit vous avait été soumise en date du 19.02.2018¹ pour la 1^{re} étape qui consistait à réaliser, en trois phases, une *stratégie d'aménagement politique*, suivie d'un *cahier des charges* permettant de lancer enfin un *appel d'offres* :



Élections
communales
2024

4. Études préalables - Stratégie d'aménagement

Ainsi, la première étape a d'ores et déjà été réalisée. C'est donc à ce stade et en amont qu'une stratégie politique d'aménagement a été élaborée afin de partager et de consolider la vision des nouvelles autorités communales ainsi qu'à définir conjointement les enjeux pour le futur développement de la commune. Elle a été élaborée de juin 2018 à mai 2019 et a consisté à faire participer les représentant-e-s d'une commission ad hoc, constituée pour suivre les travaux du PAL justement (la CompAL), aux réflexions sur l'avenir de la nouvelle commune. Cette phase a permis de se mettre d'accord sur les axes de réflexion ainsi que sur la vision politique future pour notre développement.

La figure 1 est extraite de la stratégie d'aménagement qui a fait l'objet d'un rapport d'information auprès du Conseil général le 24 juin 2019² permettant d'arrêter la vision concertée pour la suite :



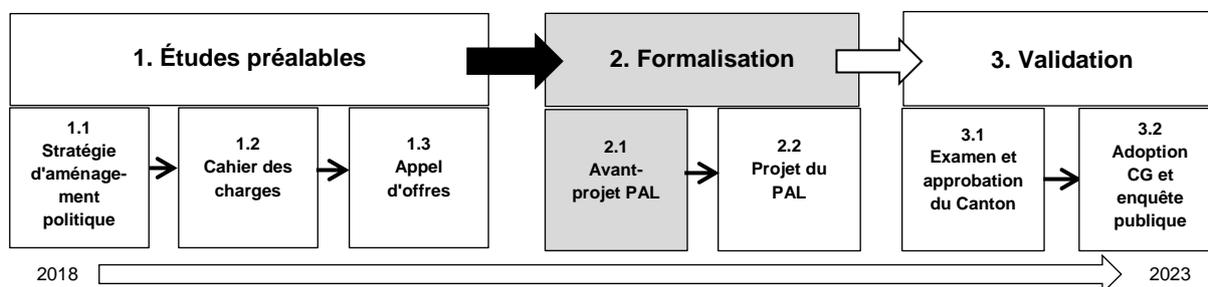
Figure 1 : Carte de synthèse, Stratégie politique d'aménagement, RUN, p. 37, mai 2019

¹ Rapport du CC au CG du 19.02.2018, demande de crédit d'étude de CHF 139'000.- pour la 1^{re} étape de la révision du plan d'aménagement communal

² Rapport d'information du CC au CG le 24.06.2019 sur la stratégie politique d'aménagement

5. Formalisation

Comme susmentionné, un cahier des charges a donc été réalisé pour lancer un appel d'offres selon les dispositions en la matière et mandater finalement un bureau spécialisé ayant la charge de concevoir l'*avant-projet du PAL* de la commune. C'est donc dans le respect de la loi sur les marchés publics que le mandat a été adjudgé au bureau urbaplan après l'adoption par votre Conseil, en date du 17 février 2020³, de la demande de crédit y relative :



Élections
communales
2024

Avant-projet du PAL (1^{er} marché)

Cette phase est primordiale puisqu'elle traduit notamment les premiers éléments de la stratégie d'aménagement en deux documents formels à produire, soit 1) une *pré-étude* et 2) un *projet de territoire*. Il a également été demandé au mandataire de produire ensuite une pré-affectation et la liste des études complémentaires comme première base du futur PAL (marché suivant). Comme susmentionné, la synthèse des explications utiles concernant l'aboutissement et le résultat de ces travaux est annexée au présent rapport⁴. Enfin, sachez que la pré-étude a été préavisée par le Service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) en novembre 2021 et qu'elle est en cours de finalisation pour une validation cantonale dans le 1^{er} semestre 2022. Ceci permettra de fixer mutuellement le cadre général pour la suite des travaux et d'obtenir par la même occasion la subvention octroyée par l'État en la matière.

Pôle de la gare Gorgier/St-Aubin

En parallèle des travaux du PAL susmentionnés, d'importants projets se sont déclenchés autour de la gare de Gorgier/Saint-Aubin. En particulier s'agissant du secteur de Combamare et celui de Gare Sud (terrains anciennement Comina) qui font actuellement l'objet de grands projets en cours d'étude par des investisseurs et/ou les propriétaires privés (dont la Migros). C'est la raison pour laquelle une demande de crédit vous a été soumise en date du 18 juin 2018⁵ et que nous avons démarré l'étude d'un plan directeur sectoriel (PDS) sur l'ensemble du quartier de la gare. Ceci pour anticiper les objectifs de développement à l'avenir sur ce vaste secteur et, par conséquent, les possibilités de densification et d'affectation pour les projets privés en question.

Cette opportunité tombe au bon moment vu la révision du PAL qui est en cours actuellement et dont la phase du projet PAL commencera prochainement. En effet, un PAL ne parvient pas à tout régler dans le cas d'un pôle de gare et des études plus ciblées sur le secteur en question doivent ou devront être menées de toute façon. Enfin, ces différents dossiers seront également traités par la ComPAL en parallèle et nous les soumettrons au Conseil général en principe en automne 2022 (modifications partielles du PAL). En effet, ces projets sont d'une grande importance pour le développement de notre commune et ont été réfléchis en terme d'ensemble et de cohérence pour tout le territoire.

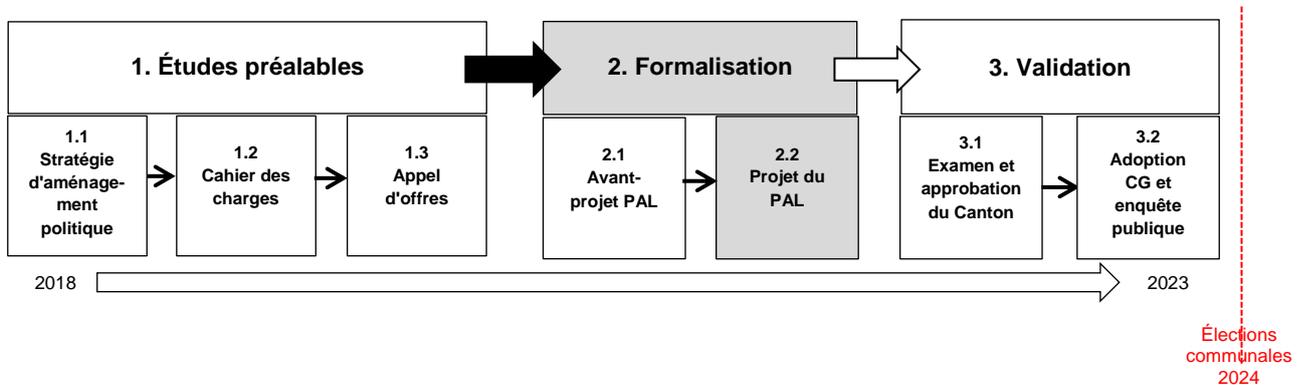
³ Rapport de demande de crédit d'étude du 17.02.2020 de CHF 180'000.- pour l'établissement de l'avant-projet du plan d'aménagement local

⁴ Note de synthèse du projet de territoire, urbaplan, le 17 janvier 2022

⁵ Rapport de demande de crédit du 18 juin 2018 de CHF 147'000.- pour l'établissement du plan directeur sectoriel "Gare Gorgier/Saint-Aubin-Sauges"

Projet du PAL (prochaine phase, marché suivant)

La phase de l'avant-projet PAL étant terminée, il s'agit de passer à la phase suivante de la formalisation PAL en traduisant et en concrétisant le projet de territoire en affectations et en règles. Un cahier des charges est actuellement en cours d'élaboration afin de préciser les prestations qui sont attendues de la part du futur mandataire. À l'issue de l'établissement de ce cahier des charges, comme pour l'étape précédente, un appel d'offres sera lancé et un bureau spécialisé choisi pour formaliser le futur PAL et son règlement notamment. Votre Conseil sera évidemment saisi du dossier auparavant (automne 2022), un crédit étant nécessaire pour financer cette 2^e et dernière phase de la formalisation de notre PAL :



L'étape de validation (procédures) pourra ensuite être réalisée en transmettant l'ensemble des documents pour examen et approbation au Canton. Enfin, l'ensemble du dossier sera soumis au Conseil général afin d'adopter les documents précités et de boucler ainsi cette révision du PAL d'ici février ou mars 2024 (échéance fixée par la Confédération) avant l'enquête publique.

6. Conclusion

La stratégie politique d'aménagement a mis en exergue les aspects ayant un impact sur le territoire ainsi que les enjeux prioritaires du développement territorial à court et moyen termes. Elle a ainsi permis d'alimenter l'avant-projet du PAL sur lequel se construira prochainement la dernière phase de la formalisation, soit le projet du PAL.

Dans un cadre légal et technique très dense, ceci avec divers processus menés en parallèle - PDS Gare, PAL, Zones d'activités économiques - qui plus est sur fond de pandémie nous obligeant à mener des ateliers par visioconférence, il n'a pas toujours été aisé pour les membres de la ComPAL d'assimiler la somme de toute l'information. En particulier, les nouveaux·elles élu·e·s qui ont dû digérer d'entrée de jeu le volumineux rapport de la pré-étude.

Malgré cela et grâce à un accompagnement de qualité fourni par ladite ComPAL, le cap a pu être maintenu s'agissant du contenu des phases prévues et du cadre financier validés par le Conseil général le 19 février 2018, alors que notre commune fêtait à peine ses 50 jours d'existence.

Ainsi, la séance de la ComPAL tenue le 11 janvier 2022 a été l'occasion de passer en revue le contenu de l'avant-projet du PAL et plus particulièrement le projet de territoire et la pré-affectation, fruit du travail commun effectué lors des divers ateliers. Cette étape maintenant terminée, c'est sur cette base que la suite des travaux permettra de véritablement retranscrire les volontés politiques (projet de territoire) à ce stade pour déterminer notamment les droits à bâtir au droit des parcelles. Ce changement d'échelle et cette "bascule" réglant le droit des tiers sont un passage important puisqu'il s'agira d'en appliquer ensuite les règles pour mettre en œuvre les projets ces 15 à 20 prochaines années.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal est sûr que votre autorité saura donner une suite favorable à ces dossiers d'importance pour notre commune, lorsqu'ils vous seront présentés. Nous pensons effectivement qu'il est opportun de mener ces différents processus en parallèle pour un maximum d'efficacité, de transversalité et de concrétisation dans l'intérêt de notre commune.

En se tenant à votre disposition pour toute information complémentaire, le Conseil communal vous prie d'agréer, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, ses salutations distinguées.

Saint-Aubin-Sauges, le 2 février 2022

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président, Le chef de dicastère,
Hassan Assumani François Del Rio

Annexe : ment.