



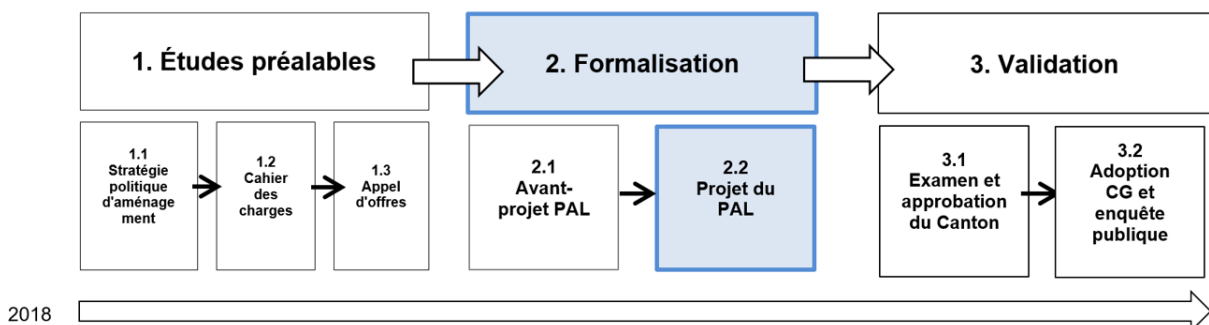
## Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande d'étude de CHF 475'000.- pour la formalisation du plan d'aménagement local

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

### 1. Préambule

Le présent document fait suite au rapport d'information qui a été transmis<sup>1</sup> à votre Conseil en février 2022 concernant l'avancement des travaux en cours sur la révision du plan d'aménagement local (ci-après : PAL). En effet, dans la continuité du processus de révision, il s'agit aujourd'hui de concrétiser les travaux qui ont été réalisés jusqu'à présent afin de les transcrire dans le projet du PAL à proprement parlé.

La première phase « 2.1 Avant-projet PAL » a été réalisée, ce qui a permis de rendre plusieurs livrables qui serviront de base à la deuxième phase « 2.2 Projet du PAL » (voir schéma ci-après).



L'objectif est ainsi de réaliser le projet PAL comprenant différents documents légaux décrits dans le chapitre ci-après, en s'appuyant sur la pré-étude et le projet de territoire, constituant à eux deux l'avant-projet du PAL. Dans ce cadre, il est également indispensable d'établir et de compléter les études complémentaires nécessaires à l'élaboration des documents formels.

Partant du principe que la stratégie politique d'aménagement et l'avant-projet du PAL ont posé les bases solides d'une réflexion territoriale à l'échelle de La Grande Bérocche, les travaux consistent aujourd'hui principalement à formaliser des objectifs connus dans un cadre donné. Il s'agit par conséquent de définir une base plus opérationnelle au travers d'outils plus souples pour ces 15 prochaines années. Pour ce faire, il est attendu que ce projet soit piloté de manière pragmatique et transversale afin que les résultats présentent des documents puis des règlements qui permettent de s'adapter aux évolutions, de saisir les opportunités et d'anticiper les problématiques futures.

La volonté de la Commune vise à faire de la vision politique communale le centre de la réflexion afin que le futur PAL puisse mettre en œuvre de manière moderne et innovante le changement de paradigme important introduit par la dernière révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). La prochaine génération du PAL sera l'outil privilégié pour les autorités dans leur

<sup>1</sup> [Rapport d'information du CC au CG le 21.02.2022 relatif au projet de territoire](#)

volonté de planifier le futur développement de la commune. Les enjeux en matière de développement urbain, de mobilité ou encore de paysage nécessitent une approche globale qui respectera notamment les options prises dans les planifications d'ores et déjà établies aux niveaux communal, régional et cantonal, ainsi que lors des phases de travail précédentes s'agissant de la révision du PAL.

Nous sollicitons ainsi votre Conseil pour un crédit de CHF 475'000.- nécessaire à la réalisation de la dernière étape de la formalisation du plan d'aménagement local.

## 2. Définition du PAL et objectifs de la révision

---

Conformément aux dispositions de la LAT, les Communes ont l'obligation de régler le mode d'utilisation du sol au travers d'un plan d'affectation. L'établissement du PAL de La Grande Béroche vise à assurer un développement rationnel et harmonieux de son territoire, ainsi qu'à préserver le caractère des quartiers identitaires. La révision des PAL a également pour but de répondre aux objectifs de la LAT révisée en 2014, notamment en dimensionnant la zone à bâtir à vocation d'habitat et en fixant les priorités du développement communal pour les 15 prochaines années (horizon de planification 2030-2040).

Pour rappel, le dossier du PAL doit comporter plusieurs éléments pour pouvoir être complet et ainsi approuvé par les autorités communales et cantonales. Tout d'abord, il existe deux niveaux de documents, à savoir les documents indispensables (légaux ou non) et les documents facultatifs. Selon le « Guide du PAL<sup>2</sup> », édité par le Service de l'aménagement du territoire (ci-après : SAT), un PAL doit être constitué d'une pré-étude, d'un plan communal d'affectation des zones (PCAZ) et ses géodonnées, d'un règlement communal d'aménagement, d'un programme d'équipement ainsi que d'un rapport sur l'aménagement du territoire – 47 OAT. Ceux-ci constituent les documents légaux. De plus, le projet de territoire et les éventuels plans directeurs communaux, notamment celui concernant les chemins pour piétons qui est imposé par la loi au niveau communal, sont également attendus par le SAT durant la révision du PAL.

Le PAL est un document comprenant bon nombre d'éléments techniques puisqu'il doit contenir dans tous les cas l'affectation des différentes zones et les types d'habitation (art. 59 LCAT), une mesure d'utilisation du sol maximale, les distances à la limite et entre bâtiments ainsi que les degrés de sensibilité au bruit.

Pour La Grande Béroche, la révision de ses planifications communales (anciennes communes) se fonde essentiellement sur deux grands principes :

- la transition écologique et l'objectif d'une société zéro carbone d'ici 2050 - le PAL doit participer aux changements de société obligatoires pour réussir à limiter les effets néfastes de la crise écologique en cours ;
- le bien-vivre ensemble - la commune de La Grande Béroche est le résultat d'une fusion récente qui implique de s'interroger sur les conditions du développement d'une vision commune sur l'évolution du territoire et d'assurer une qualité de vie à ses habitant-e-s.

Le PAL constitue, à ce titre, un outil stratégique et utilitaire dont les orientations doivent s'inscrire à la fois dans une approche locale et régionale.

---

<sup>2</sup> [Guide du plan d'aménagement local du canton de Neuchâtel de mai 2020](#)

### 3. Contexte et procédure

---

Comme pour l'étape de l'avant-projet, voire dans une plus grande mesure, l'étape de projet est un processus très technique, qui nécessite des compétences professionnelles spécifiques dans des domaines tels que : urbanisme, aménagement du territoire, architecture, environnement (bruit, paysages, préservation des milieux naturels, etc.), ingénierie ou mobilité. Le crédit demandé au Conseil général par le présent rapport permettra d'obtenir lesdites compétences requises pour la réalisation d'un tel mandat.

Conformément au processus choisi et en accord avec la loi sur les marchés publics, un cahier des charges<sup>3</sup> basé notamment sur les conclusions de l'avant-projet du PAL a été établi pour lancer un appel d'offres en procédure ouverte. L'objet du marché en question est l'établissement du projet du PAL. Ce dernier doit ainsi transcrire les différents éléments produits dans l'avant-projet du PAL (pré-étude, projet de territoire, etc.) en un règlement que la commune pourra utiliser afin de développer et gérer son territoire.

Pour permettre un choix juste et objectif, le Conseil communal a mis en place un comité d'évaluation afin d'examiner les différentes offres reçues. Les bureaux ayant répondu à l'appel d'offres ont été auditionnés les 29 août et 1<sup>er</sup> septembre 2022, les offres reçues ayant toutes été jugées recevables.

Les critères d'adjudication pour juger les offres s'appuient principalement sur des aspects de compréhension du mandat, d'expérience et de compétences des candidat-e-s. Bien entendu, le prix a toute son importance, quand bien même il ne figure pas comme critère principal. Le descriptif de chaque critère et sous-critère d'adjudication est présenté ci-après :

#### 1. Compréhension du mandat (45%)

- pertinence de l'analyse du mandat, de la méthodologie et de l'organisation proposées ;
- nombre d'heures proposées pour l'exécution du marché ;
- pertinence de l'analyse des risques et des opportunités ;
- pertinence des solutions proposées pour faire face aux évolutions sociétales, économiques et environnementales et permettre de faire place à des projets intéressants et/ou innovants.

#### 2. Qualité et expérience (25%)

- pertinence et qualité des références proposées. Qualité, disponibilité et expérience des personnes clefs (urbanistes) ;
- qualité et expérience des personnes clefs (autres spécialistes).

#### 3. Prix (30%)

Sur la base des critères ci-dessus, le mandat est prévu d'être attribué au/à la soumissionnaire ayant présenté l'offre économiquement la plus avantageuse (art. 30, al. 1 LCMP), soit celui/celle ayant eu la meilleure note. Cette adjudication est subordonnée à l'acceptation du financement pour ce mandat par le Conseil général, objet du présent rapport.

L'envoi de la décision d'adjudication étant prévu à mi-septembre 2022, le montant exact de la demande de crédit n'est pas connu à l'heure de l'établissement du présent rapport. Ainsi, et après validation du principe par la ComPAL et la CoFi, le montant figurant dans la présente demande de crédit correspond à l'offre dont le prix est le plus élevé, soit CHF 475'000.-. Il a été convenu que le Conseil général amende le rapport pour ramener le montant de la demande à celui de l'adjudication.

---

<sup>3</sup> [Cahier des charges pour un appel d'offres en procédure ouverte du 8 juin 2022](#)

## 4. Prestations et organisation du mandat

---

Comme il l'a été dit précédemment, l'objectif de cette présente demande de crédit consiste à finaliser l'étape de la formalisation du PAL.

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

- études de faisabilité à réaliser concernant le trafic, le bruit, l'OPAM<sup>4</sup> et l'ORNI<sup>5</sup> ;
- plan directeur des chemins piétons à mener ;
- intégration des autres études menées dans le PAL ;
- analyse des planifications de détail et intégration au PAL ;
- plan communal d'affectation des zones ;
- règlement communal d'aménagement ;
- programme d'équipement ;
- fiches de bonnes pratiques et directives en lien avec l'application du PAL ;
- rapport 47 OAT ;
- projet PAL ;
- inventaire nature et architectural.

Pour information, une première estimation des coûts pour le projet PAL avait déjà été effectuée par urbaplan dans le cadre de l'avant-projet du PAL. Cette dernière a bien évidemment été vérifiée avant d'être reprise comme base et revue dans le cadre de l'établissement du cahier des charges permettant de définir plus précisément les attentes de la Commune.

En matière de procédure, la Commune a opté pour un seul appel d'offres comprenant l'ensemble des prestations. Cette façon de faire offre des avantages considérables dans la gestion d'un projet tel que celui-ci. En effet, elle permet de travailler avec un groupement de divers spécialistes, le pilotage étant confié à un·e urbaniste expérimenté·e et qualifié·e. Ainsi, les relations mandant-mandataires sont simplifiées dans la mesure où il n'y a qu'un·e seul·e interlocuteur·trice puisque cela incombe au pilote d'organiser son équipe et de la faire intervenir aux moments opportuns en fonction de ses domaines de compétences. Par ailleurs, cette méthode permet aux spécialistes de travailler en parallèle en étant mobilisé·e·s tout au long du processus qui se déroulera sur un laps de temps relativement court en raison des délais fixés par le Canton.

## 5. Finances

---

Le tableau suivant permet une comparaison entre les dépenses estimées en février 2018 et les dépenses effectives à ce jour, excepté pour la ligne « Projet » où figure le montant de la présente demande de crédit. Il est à noter que la rémunération de cette dernière phase sera calculée selon **le temps effectif** et les **tarifs offerts**, mais **plafonnée au montant de l'offre retenue**.

	Estimé en 2018	Effectif
- Stratégie politique d'aménagement	CHF 139'000.-	CHF 139'000.-
- Avant-projet	CHF 253'000.-	CHF 180'000.-
- Projet (finalisation du PAL)	CHF 539'000.-	<b>max. CHF 475'000.-</b>
	=====	=====
Totaux :	CHF 931'000.-	CHF 794'000.-

---

<sup>4</sup> Ordonnance sur les accidents majeurs

<sup>5</sup> Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant

Le budget des investissements 2022, présenté le 13 décembre 2021 au Conseil général, prévoyait une demande de crédit de CHF 300'000.- pour la finalisation du PAL. En parallèle, trois crédits d'engagement limités à l'exercice 2022 et en lien avec la révision du PAL ont été sollicités afin de palier à une éventuelle nécessité d'anticiper l'une ou l'autre étude sectorielle. Ainsi, le bref examen suivant peut être effectué :

**50. Révision des alignements routiers : CHF 40'000.-**

Ce crédit ne sera utilisé qu'en cas de nécessité et partiellement seulement pour éviter ponctuellement un blocage dans le cadre d'une demande de permis de construire située en zone d'ancienne localité par exemple. Ce crédit ne sera très probablement pas consommé.

**51. Études « environnementales » : CHF 50'000.-**

Prestations incluses dans l'appel d'offres objet de la présente demande de crédit. Ce crédit ne sera donc pas consommé.

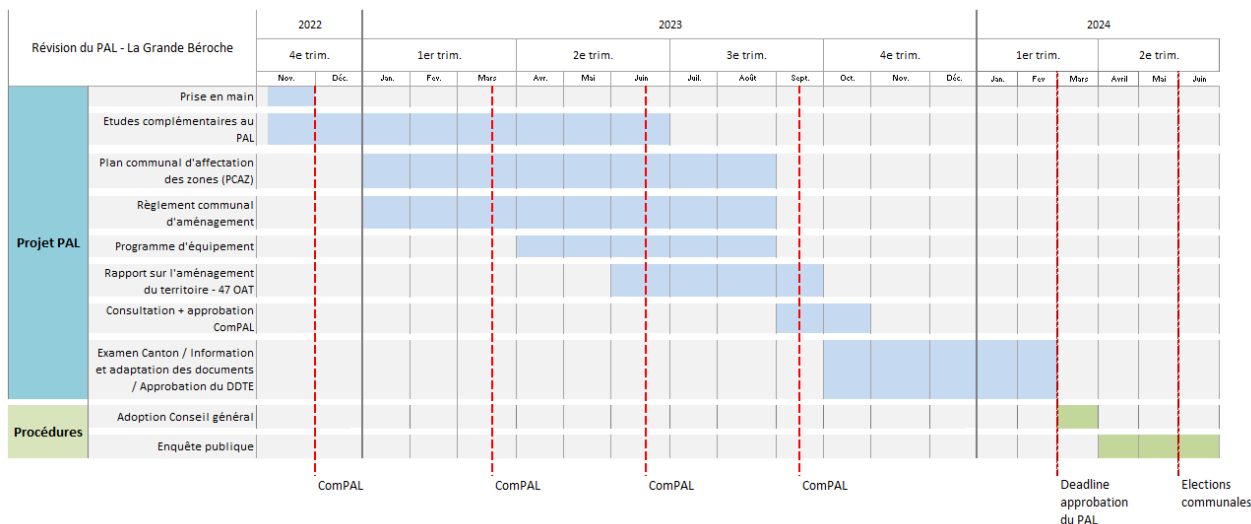
**52. Densification / optimisation des ZAE : CHF 35'000.-**

Certain·e·s des candidat·e·s ayant répondu à l'appel d'offres ont prévu une prestation qui laissait à penser qu'une stratégie communale des ZAE pouvait être traitée. Ainsi, nous avons imaginé dans un premier temps pouvoir faire l'économie de ce crédit. Finalement, ce crédit sera engagé comme prévu en parallèle de la révision du PAL.

La phase « 2.1 Avant-projet », qui a été achevée à fin mars 2022, devait établir plus finement le devis des coûts de la dernière partie « 2.2 Projet du PAL » qui fait l'objet de la présente demande de crédit. Ce devis devait obligatoirement être intégré à l'avant-projet et remis au SAT pour validation. C'est dans ce cadre que le bureau d'urbanistes avait estimé un montant compris entre CHF 355'000.- et 447'000.- TTC dont la plausibilité, vérifiée par nos soins, a été confirmée par les dix offres reçues.

**6. Calendrier**

Le programme fixé par le cahier des charges de l'appel d'offres, tenant compte de l'exigence du Canton pour la finalisation de la révision de notre plan d'aménagement, se présente de la manière suivante :



Comme annoncé dans le rapport d'information du Conseil communal au Conseil général du 21 février 2022, un appel d'offres a été élaboré dans le courant du printemps, puis publié début juin. Les offres arrivées le 9 août sont en cours d'évaluation dans le cadre de la procédure d'adjudication qui se terminera à mi-septembre 2022. Les travaux commenceront vers la deuxième semaine de novembre à l'expiration du délai référendaire et devront être finalisés en février 2024.

Il est important de respecter le délai fixé par le Canton. À titre d'exemple, en cas d'expropriation matérielle, il sera possible de bénéficier d'une subvention du fonds cantonal d'aménagement du territoire pouvant aller jusqu'à 100% si le nouveau plan d'affectation des zones est adopté dans le délai imparti.

La position des jalons concernant les séances avec la ComPAL figure sur le calendrier à titre indicatif. Cette dernière sera convoquée dès le démarrage du travail du mandataire afin de permettre d'identifier et situer dans le temps les objets et thématiques de discussion, notamment lorsque des choix devront être effectués parmi des options possibles. De même, le Conseil communal et la ComPAL seront étroitement associés aux décisions finales au niveau du plan communal d'affectation des zones et du règlement.

Une fois la phase « 3.1 Examen et approbation du Canton » terminée, il sera question de passer à l'adoption du PAL par le Conseil général en mars 2024, puis le lancement de la procédure d'enquête publique avec traitement des oppositions dès le printemps 2024.

## 7. Conclusion

---

Au terme de la production des documents mentionnés au point 4 du présent rapport, le projet PAL sera finalisé. L'ensemble du dossier sera remis aux autorités pour approbation et l'examen du Canton, avant la phase d'adoption par le Conseil général.

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. Le Conseil général de La Grande Béroche a validé le 19 février 2018, alors que notre commune fêtait à peine ses 50 jours d'existence, le principe d'un processus participatif constitué des trois étapes « Stratégie politique d'aménagement », « Avant-projet du PAL » et « Projet du PAL ».

Vue sous cet angle et dans ce contexte, l'élaboration du futur PAL constituait une réelle opportunité de fédérer les anciennes communes et de s'approprier progressivement ce « nouveau » territoire. Ainsi, notre exécutif a souhaité et proposé un processus unificateur, qui permette une concertation avec un groupe de trois commissions connu sous l'acronyme de « ComPAL ».

Ainsi, les deux premières phases « Stratégie politique d'aménagement » et « Avant-projet du PAL » ont respecté le détail et le cadre financier tel que présenté par le Conseil communal et validé par le Conseil général le 19 février 2018, respectivement le 17 février 2020. Ces premières étapes correspondent en matière de contenu à ce qui est attendu par le Canton.

Le présent rapport a ainsi pour objectif de demander un crédit d'engagement afin d'aboutir à notre futur PAL qui est 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.

C'est donc un véritable défi qui exige de la part du mandataire la mise en application de ces différentes volontés en lien avec le futur PAL. Il s'agira de conjuguer souplesse et rigueur pour développer les bons projets aux bons endroits.

Au vu de ce qui précède et des enjeux pour notre commune, le Conseil communal souhaite plus que jamais 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.

Il s'agit également d'appréhender 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.

Cette demande de crédit a été présentée le 16 août 2022 à la ComPAL qui l'a préavisée favorablement à la majorité des 17 membres présents (13 pour, 1 contre et 3 abstentions). Le 29 août 2022, cette même demande a été présentée à la CoFi qui l'a préavisée favorablement à l'unanimité des commissaires présents (6 membres).

Compte tenu de ce qui précède, notre Conseil vous invite à confirmer la suite et fin du processus et vous demande de bien vouloir accepter cette demande de crédit d'étude pour la formalisation du plan d'aménagement local.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président,  
Maxime Rognon

Le chef du dicastère,  
François Del Rio

Saint-Aubin-Sauges, le 7 septembre 2022

## Glossaire

---

C	CoFi	Commission des finances
	COMPAL	Commission de révision du PAL (CU, CATT et TEE)
D	DDTE	Département cantonal du développement territorial et de l'environnement
L	LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
	LCAT	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire
	LCMP	Loi cantonale sur les marchés publics
P	PAC	Plan d'affectation cantonal
	PAF	Pré-affectation
	PAL	Plan d'aménagement local
	PCAZ	Plan communal d'affectation des zones (à la parcelle)
	PDC	Plan directeur cantonal
	PDR	Plan directeur régional
	PDS	Plan directeur sectoriel
	PT	Projet de territoire
S	SAT	Service cantonal de l'aménagement du territoire
Z	ZAE	Zones d'activités économiques





## **Arrêté relatif à une demande de crédit d'étude de CHF 475'000.- pour la formalisation du plan d'aménagement local**

**Le Conseil communal 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'État et des communes, du 24 juin 2014 ;

vu le règlement sur les finances, du 14 septembre 2020 ;

vu le rapport du Conseil communal, du 7 septembre 2022 ;

### **arrête :**

**Art. 1<sup>er</sup> :** Un crédit d'étude de CHF 475'000.- est accordé au Conseil communal pour la formalisation du plan d'aménagement local.

**Art. 2 :** Le montant de la dépense sera porté au compte des investissements et amorti conformément à la loi au taux de 10%/an.

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

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

Bevaix, le 27 septembre 2022

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La présidente,  
Aïcha Hessler-Wyser

Le secrétaire,  
Jean Fehlbaum