



## Rapport du Conseil communal au Conseil général

concernant

**une demande de crédit d'étude de 260'000 francs pour le financement d'une étude-test, secteur pôle de gare**

Monsieur le président,  
Mesdames, Messieurs,

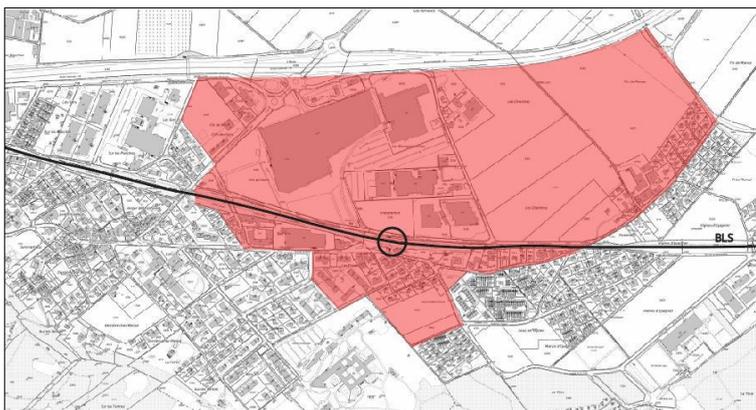
### 1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite le Conseil général concernant une demande de crédit d'étude de 260'000 francs pour le financement d'une étude-test dans le secteur du pôle de gare élargi.

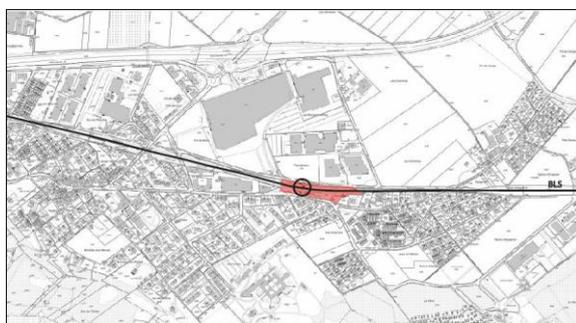
Il invite votre Autorité à accepter le présent rapport et l'arrêté y relatif.

### 2 Développement

En parallèle des travaux de révision du plan d'aménagement local (PAL) en cours aujourd'hui, sont apparues passablement de thèmes à étudier sur et autour du pôle de gare au centre de Marin. En effet, plusieurs terrains environnants sont encore libres de constructions et promettent un grand potentiel de développement dont l'affectation et la densité devraient être revues, ceci pour anticiper leurs vocations / fonctions en lien avec le pôle de gare ainsi que leurs connexions à ce dernier notamment.

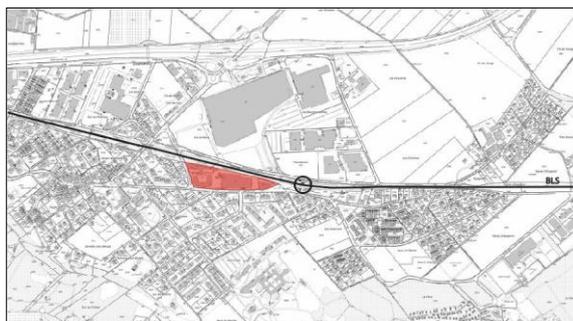


Dernièrement, la volonté de BLS SA a été confirmée s'agissant de la valorisation de son terrain actuellement sans affectation et sur lequel est notamment implantée la gare actuelle. BLS SA va investir dans la mise aux normes des infrastructures ferroviaires (voie supplémentaire, quais, accessibilité LHand, etc.) et souhaite créer un partenariat avec la commune pour envisager la mise en zone à bâtir de sa parcelle, ceci dans le cadre de la révision du PAL de La Tène.



A proximité de la gare BLS est implantée une zone d'activités (ZAE) sur laquelle se trouvent plusieurs bâtiments existants à vocation industrielle. Là aussi certains propriétaires souhaitent valoriser leurs biens et plusieurs échanges entre eux et la commune ont eu lieu à ce sujet, en particulier avec la copropriété Gare 13.

De façon à éviter des contradictions entre l'affectation future de ces locaux et les objectifs de densification et d'attractivité du pôle de gare à terme, le Conseil communal a incité les propriétaires concernés à se joindre aux démarches de planification dans ce grand secteur pour anticiper leur projet dans ce sens.



Enfin, d'autres secteurs à proximité se trouvent directement concernés par ces différentes réflexions, tant 1) celui réservé aux Sors et 2) des Essertons que celui 3) du pôle de développement économique (PDE), notamment.



Au vu de ce qui précède, force est de constater que le mandat en cours auprès de Paysagegestion SA en charge de l'établissement de l'avant-projet du PAL (1<sup>ère</sup> étape avant la formalisation) ne permet pas d'apporter les réponses adéquates ni assez précises pour ce grand secteur de gare BLS, **le niveau de détail du PAL étant à l'échelle du territoire communal**. Le Conseil communal souhaite par conséquent engager les études sectorielles nécessaires en parallèle pour trouver ces réponses et les intégrer à temps dans l'avant-projet du PAL, en particulier la pré-affectation. C'est pourquoi il est prévu d'engager une étude-test portant sur le périmètre élargi autour du pôle de gare.

#### Etude-test

Concrètement, il s'agit de mandater plusieurs bureaux d'urbanistes qui seront chargés de réfléchir et de proposer ensemble des solutions de développement et de stratégie sur un secteur donné. Une forme de « cahier des charges » doit être établie au départ mais il s'agit plus d'un processus de collaboration et de concertation pour obtenir à terme une vision claire du développement souhaité.

Ainsi, il est prévu de procéder en 3 étapes pour obtenir cette image et les premières règles du développement / de densification :

- étape 1, démarrage et premières pistes du développement
- étape 2, émergence de solutions, approfondissement des secteurs
- étape 3, synthèse et restitution

Le principe veut que les propriétaires fonciers concernés par le périmètre de l'étude-test financent chacun leur part. Ainsi, une clé de répartition a été établie avec l'appui de Wüest & Partenaire pour déterminer les sommes en question.

#### Étape préparatoire

Les différents périmètres étant précisés sur la carte en annexe 1, il s'agira ensuite d'établir un cahier des charges auprès des bureaux d'urbanisme à mandater et de préciser également le phasage ainsi que le calendrier. Il est proposé de recourir à 3 bureaux d'urbanisme reconnus et agréés qui auront le mandat de travailler en commun et en toute transparence avec des rendez-vous réguliers. En effet, il ne s'agit pas d'un concours ou d'un MEP<sup>1</sup> mais bel et bien d'un travail concerté et ensemble pour en ressortir les meilleures options ainsi qu'une image finale au terme du processus.

Un collège d'experts sera choisi pour suivre l'ensemble des travaux et « challenger » les différents bureaux d'urbanisme. Les experts en question sont tous des spécialistes dont les compétences

<sup>1</sup> Mandat d'études parallèles

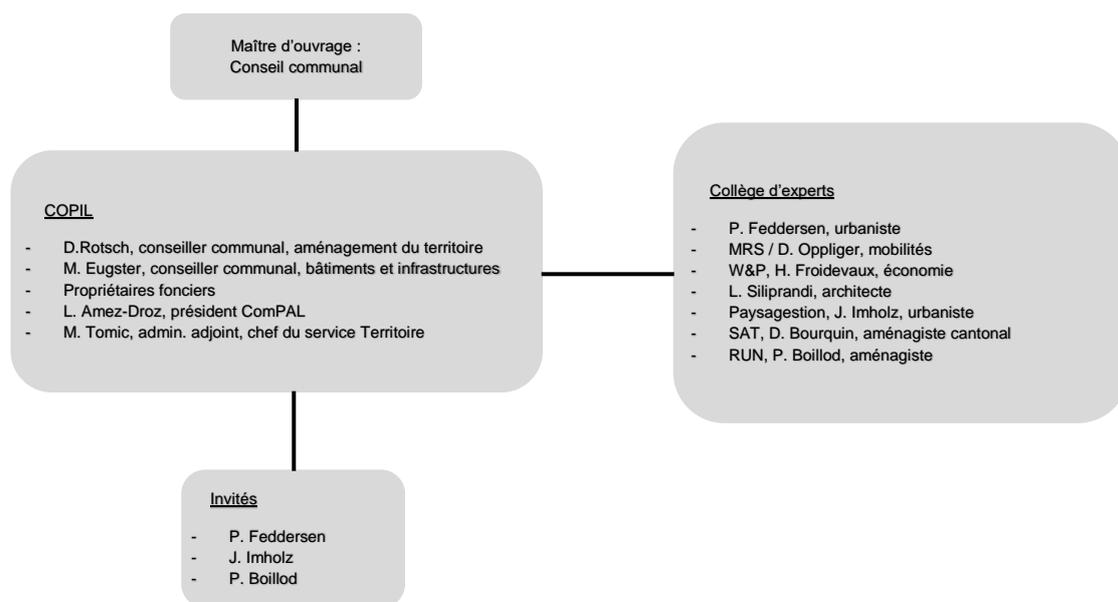
permettront d'orienter / alimenter les études et d'évaluer enfin l'image finale. À ce stade, il est proposé les experts suivants pour constituer ledit collège :

- P. Feddersen, urbaniste
- MRS / D. Oppliger, mobilités
- W&P, H. Froidevaux, économie
- L. Siliprandi, architecte
- Paysagegestion, J. Imholz, paysage
- SAT, D. Bourquin, aménagiste cantonal
- RUN, P. Boillod, aménagiste

Un COPIL sera mis sur pied en tant que représentant du MO et pilote du processus. C'est lui qui sollicitera le collège d'experts et qui validera ses conclusions. Le COPIL - ou du moins une délégation - suivra l'ensemble des travaux à l'occasion des séances intermédiaires notamment.

À ce stade, la participation des personnes suivantes est prévue au sein dudit COPIL :

- D. Rotsch, conseiller communal, aménagement du territoire
- M. Eugster, conseiller communal, infrastructures
- Propriétaires fonciers concernés participant à l'étude
- 1 représentant de la COMPAL (son président)
- M. Tomic, admin. adjoint, chef du service Territoire
- Invités : P. Feddersen + J. Imholz + P. Boillod



### Étape 1 : démarrage et premières pistes du développement, sectoriser

Il s'agit là de démarrer le processus par une première rencontre entre COPIL, collège d'experts et les mandataires pour la prise en main du dossier, suivie d'une vision locale.

C'est à cette occasion que les premiers éléments du cahier des charges pourront être plus explicites à l'aide des experts qui accompagneront ce démarrage. Il reviendra dès lors aux 3 bureaux d'urbanisme choisis d'ajuster / préciser les axes de réflexion dans cette 1<sup>ère</sup> étape mais aussi de déterminer les périmètres, la sectorisation, les objectifs généraux et par secteur, les problématiques à résoudre, etc.

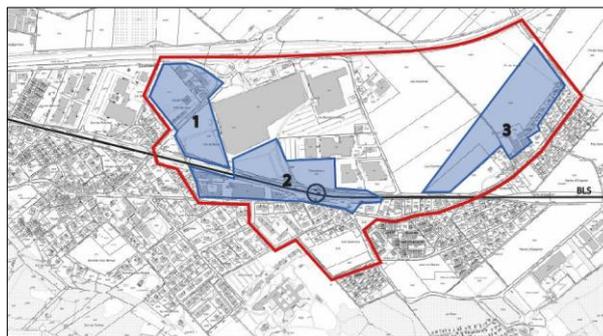
C'est à l'issue de ces éléments d'analyse et de diagnostic que les premières pistes du développement pourront être proposées / définies sur l'ensemble du périmètre par les 3 bureaux simultanément.

### Étape 2 : émergence de solutions, approfondissement des secteurs

Une 2<sup>ème</sup> séance réunissant à nouveau COPIL, experts et mandataires est prévue à ce stade pour mettre en commun les différentes idées et options étudiées par les bureaux sur l'entier du périmètre lors de l'étape précédente. Il s'agira en plénum d'identifier les idées à retenir qui se dégagent et charge aux

experts d'analyser préalablement ces propositions sous l'angle de leurs thématiques respectives (urbanisme, paysage, mobilités, économie, etc.).

À l'issue de cette 2<sup>ème</sup> étape et avec l'aval du COPIL, il s'agira alors d'ajuster et de préciser encore les attentes fixées au départ dans le cahier des charges pour la suite des travaux et de faire travailler les bureaux en leur attribuant un des 3 secteurs à chacun cette fois-ci (3 secteurs / 3 bureaux).



C'est une fois cet approfondissement par secteur réalisé que la 3<sup>ème</sup> et dernière étape peut se poursuivre.

### Étape 3 : synthèse et restitution

Après les contrôles et apports des experts, une 3<sup>ème</sup> et dernière rencontre en plénum est prévue. Il s'agit là de synthétiser les différentes solutions travaillées par secteur pour les regrouper sur le périmètre initial de l'étude-test.

C'est la mise en cohérence des différents travaux par bureau et la définition des accords pour la suite, à savoir l'intégration de ces résultats dans l'avant-projet du PAL / pré-affectation élaborée par Paysagegestion en parallèle (vocations, affectations, densités, espaces publics, etc.).

Il semble intéressant à ce stade de recourir aux compétences de Paysagegestion, respectivement Julie Imholz, pour établir la synthèse en question (carte et rapport explicatif) à l'issue de ce processus de l'étude-test. Cela semble d'autant plus pertinent que Paysagegestion intégrera ses conclusions dans l'avant-projet du PAL lors de la dernière phase des pré-affectations.

Enfin, c'est aussi l'occasion de restituer ces travaux et leurs résultats auprès des autres acteurs concernés, en particulier le Conseil communal, la ComPAL, etc. Ainsi, une séance doit être prévue mais conduite par Julie Imhoz, avec l'intervention éventuelle d'un représentant du collège d'experts.

## **3 Aspects financiers**

### Budget – financement

Une première estimation a été faite à ce stade. Pour ce type d'opération et connaissant les différents intervenants dans ce dossier, un montant de 260'000 francs est avancé.

| <b>Phases et mandats</b>                               | <b>CHF</b>     |
|--|----------------|
| Mandats à 3 bureaux d'urbanisme (3 x 30'000 francs)    | 90'000         |
| Consultation propriétaires fonciers                    | 10'000         |
| Elaboration du cahier des charges                      | 10'000         |
| Préparation de séances                                 | 20'000         |
| Séances / visions locales                              | 30'000         |
| Synthèse (carte + rapport)                             | 30'000         |
| Restitution, intégration dans avant-projet PAL         | 20'000         |
| Suivi, organisation, coordination des phases et divers | 50'000         |
| <b>Total TTC</b>                                       | <b>260'000</b> |

### Participation des propriétaires fonciers

L'objectif financier du Conseil communal fixe une prise en charge à 100% par les propriétaires concernés dans le périmètre de l'étude-test. En effet, seuls ces derniers bénéficieront des plus-values découlant de l'étude-test et formalisées ensuite dans le PAL. A cet effet, les rencontres sont en cours avec les propriétaires qui, à ce stade, se sont déclarés prêts à contribuer financièrement à l'étude-test. A ce titre, une convention réglant les différentes modalités devra être conclue entre chaque propriétaire foncier et la commune.

Afin d'établir les premières mesures de viabilité sur le projet d'étude-test, tous les propriétaires<sup>2</sup> ont été rencontrés au moins une fois. Les rencontres ont permis de préciser les attentes de ceux-ci (entreprises ou institutions) dans le but de construire un territoire cohérent et accueillant.

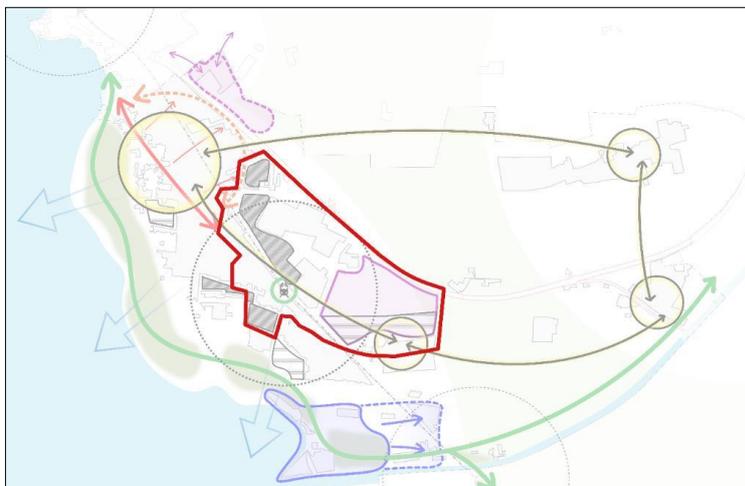
#### Montage financier

La commune n'apporte aucune contribution financière à cette étude-test mais y contribue toutefois avec un rôle de coordinateur pour ainsi conduire ce projet d'envergure à son terme.

C'est la raison pour laquelle la procédure prévoit que le Conseil général se prononce sur une demande de crédit couvrant les coûts de l'étude-test. Ensuite, la part de chaque propriétaire sera refacturée pour aboutir finalement à une opération financièrement neutre pour la commune.

## 4 Conclusion

C'est dans ce contexte qu'il faut rappeler la stratégie politique d'aménagement qui a été adoptée en juin 2018 par le Conseil général (travaux avec les politiques en amont de la révision du PAL).



En effet, l'étude-test dont il est question reprend finalement les enjeux plébiscités par les autorités communales en étudiant plus à fond le centre même de la commune fusionnée.

Activer aujourd'hui ce grand secteur, qui plus est en parallèle des travaux de révision du PAL, c'est planifier la cité de demain en considérant qualité et fonctionnalité. La présence d'emplois, d'activités économiques attractives, de potentiels en lien avec le train, d'espaces publics, de terrains libres, etc. implique que l'on rende cet ensemble cohérent.

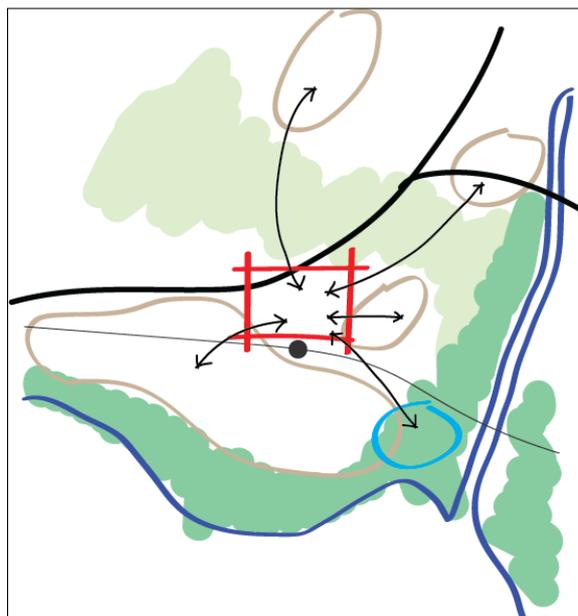
Et s'y pencher aujourd'hui, réfléchir en étudiant en amont l'organisation et les effets de ces différents développements, c'est laisser aux générations futures une commune agréable à vivre tout en bénéficiant d'équipements performants, organisés et connectés entre eux.

C'est donc le « cœur » de notre commune dont il est question ici et c'est grâce à ces démarches en parallèle du PAL que la mise en œuvre pourra suivre dans un cadre donné, concerté et planifié.

C'est l'occasion de tisser des liens avec le bourg, le PDE, les hameaux ainsi que les rives.

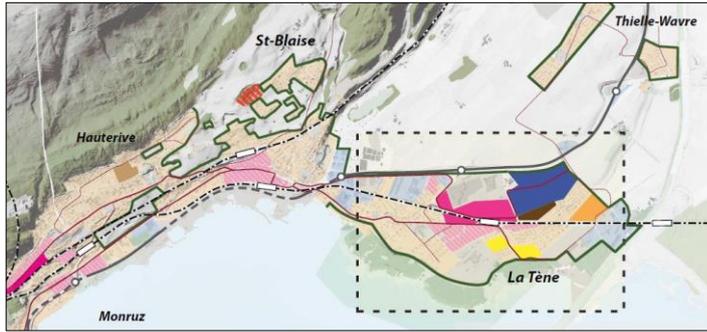
C'est aussi « réunifier » en quelque sorte les territoires de nos deux communes fusionnées.

Enfin, l'opération décrite ici est une continuité de ce qui avait déjà été identifié en amont au sein du plan directeur régional de la COMUL (communauté urbaine du littoral neuchâtelois) établi en 2016 puis sanctionné par le DDTE en 2018.



<sup>2</sup> Les tractations avec le Canton évoluent dans le cadre des discussions en lien avec le PDE

Les enjeux de développement concernant la commune de La Tène y avaient été décrits et localisés justement sur et autour du pôle de la gare BLS, en précisant que ceux-ci devraient faire l'objet de planifications plus détaillées.



Les réserves de zone à bâtir permettant des changements d'affectation dans ce grand secteur y sont également prévues et donnent ainsi la marge de manœuvre nécessaire à la commune pour procéder à ces changements futurs.

L'étude-test dont il est question aujourd'hui s'inscrit donc parfaitement dans cette vision cohérente à l'échelle régionale.

Pour terminer, il est du ressort des autorités de planifier son territoire et les différentes opportunités qui se présentent aujourd'hui en déclenchent le processus.

Certes, les coûts sont importants mais il s'agit là d'un investissement pour l'avenir mais aussi pour des marchés bien plus élevés quand il s'agira de création d'emplois, de constructions. Les propriétaires concernés l'ont bien compris et sont parties prenantes à la démarche.

Pour les arguments évoqués ci-dessus, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté y relatif.

Veuillez agréer, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 10 février 2020 / 11 mai 2020

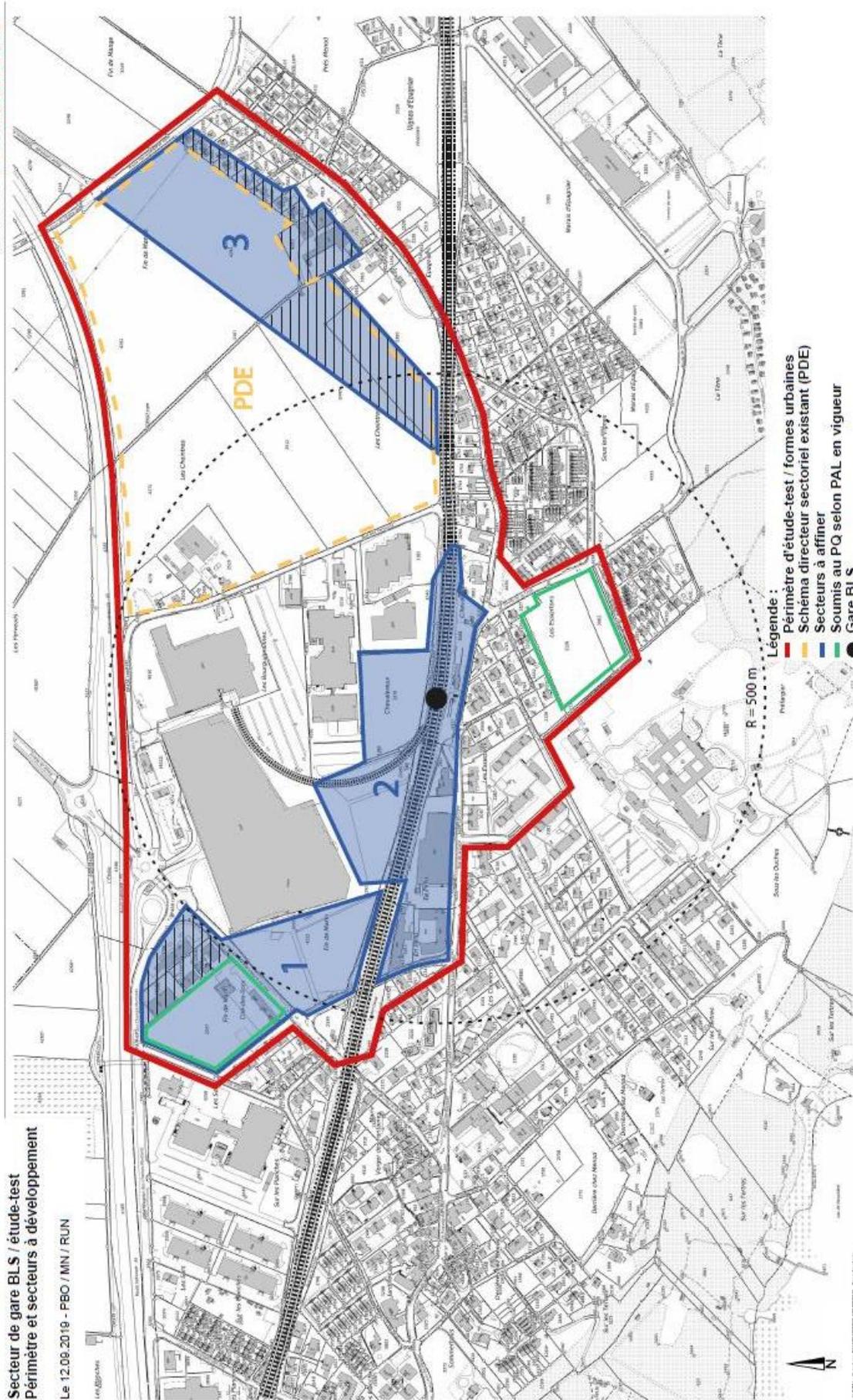
LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe 1 : Périmètres et secteurs à développement

Annexe 2 : Projet d'arrêté concernant un crédit d'étude de 260'000 francs pour le financement d'une étude-test, secteur pôle de gare

Commune de La Tène  
 Secteur de gare BLS / étude-test  
 Périmètre et secteurs à développement  
 Le 12.08.2019 - PBO / MN / RUN

Annexe 1



- Légende :**
- Périmètre d'étude-test / formes urbaines
  - Schéma directeur sectoriel existant (PDE)
  - ▨ Secteurs à affiner
  - ▨ Soutmis au PQ selon PAL en vigueur
  - Gare BLS

- Propriétaires :**
- 1 Fondation d'ébauches SA, Marin centre SA
  - 2 Boegli-Gravures SA, Gare BLS, Linear abrasive engineering SA, Marin centre SA, NEFICO
  - 3 Etat de Neuchâtel, Commune de la Tène promettant acquéreur
- ▨ Propriétaires non impliqués / non payeurs



Informations découlant de la pratique. Bien que nos engagements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude de la mise à jour de nos données de cette carte ou de plan.

12  
mars  
2020

**Arrêté du Conseil général**  
concernant  
**un crédit d'étude de 260'000 francs pour le financement d'une étude-  
test, secteur pôle de gare**

---

Le Conseil général de la Commune de La Tène,  
Vu le rapport du Conseil communal, du 10 février 2020,  
Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,  
Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,  
Entendu le rapport de la commission financière,  
Entendu le rapport de la commission ad hoc PAL,  
Sur la proposition du Conseil communal,

**a r r ê t e :**

- Crédit : **Article premier**  
a) montant Un crédit d'étude de 260'000 francs est accordé au Conseil communal pour le financement d'une étude-test, secteur pôle de gare.
- b) comptabilisation **Art. 2**  
La dépense sera comptabilisée dans l'investissement n° 20200201 et entièrement couverte par les recettes encaissées auprès des propriétaires fonciers concernés.
- Exécution **Art. 3**  
Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
Le président, Le secrétaire,

D. Jolidon

E. Pecoraro