



Commune de
Val-de-Ruz

FINALISATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL (PAL) DE VAL-DE-RUZ

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un
crédit complémentaire de CHF 70'000

Version : 1.0 - TH 672187

Auteur : Conseil communal

Date : 27.11.2023



Table des matières

1.	Introduction	3
2.	Situation actuelle	3
2.1.	Résumé de la situation	3
2.2.	Récapitulation des coûts actuels.....	5
2.3.	Geste des mandataires.....	6
3.	Appréciations	6
4.	Conséquence financière.....	6
5.	Vote à la majorité simple du Conseil général	7
6.	Conclusion.....	7
7.	Projet d'arrêté.....	8

Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
BAMO	<i>Bureau d'aide au maître de l'ouvrage</i>	SDA	<i>Surfaces d'assolement</i>
PAL	<i>Plan d'aménagement local</i>	TTC	<i>Toutes taxes comprises</i>
PDR	<i>Plan directeur régional</i>	ZàB	<i>Zone à bâtir</i>
SAT	<i>Service cantonal de l'aménagement du territoire</i>		



Finalisation du plan d'aménagement local (PAL) de Val-de-Ruz

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit complémentaire de CHF 70'000

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

1. Introduction

Par arrêté du 21 juin 2021, le Conseil général a accepté un crédit de CHF 720'400 pour la troisième étape de l'élaboration du PAL de Val-de-Ruz.

Il se décompose comme suit :

• Formalisation du PAL	CHF	445'000
• BAMO	CHF	49'025
• Divers et imprévus (8% sur CHF 445'000)	CHF	35'600
Total 3^{ème} étape PAL (HT)	CHF	529'625
• Révision des plans d'alignements	CHF	139'275
Total intermédiaire (HT)	CHF	668'900
• TVA 7.7 %	CHF	51'500
Total de la demande de crédit (TTC, arrondi)	CHF	720'400

Le travail relatif à la troisième - et dernière - étape de la formalisation du plan d'aménagement local (PAL) a débuté durant l'année 2021. Le dossier a été remis pour examen au Canton en novembre 2022. Le préavis de synthèse des services cantonaux a été remis à la Commune au mois de mai 2023. Ce préavis a engendré une phase conséquente de modifications et de corrections à effectuer dans des délais très courts, du moment que la date butoir pour le rendu définitif reste fixée en début d'année 2024. Pour les raisons qui précèdent, le Conseil communal sollicite du Conseil général une demande de crédit complémentaire de CHF 70'000.

2. Situation actuelle

2.1. Résumé de la situation

Au fur et à mesure du projet, via les séances de coordination avec le service de l'aménagement du territoire (SAT), puis par la réception du premier préavis de synthèse des services cantonaux le 12 mai 2023, il a été constaté que les demandes de compléments dépassaient le cadre du cahier des charges élaboré pour la formalisation du PAL.

Si certaines demandes concernaient un niveau de détail que nous n'avions pas imaginé au départ, d'autres étaient de l'ordre de la nouveauté. Dans ces deux catégories, l'on peut citer notamment les éléments suivants :

- en cours de procédure, la Commune s'est vue dans l'obligation de mandater un bureau d'ingénieurs spécialisés dans les dangers naturels pour évaluer les risques de deux secteurs dédiés à l'utilité publique d'une part (« Le Boulet » à Boudevilliers), à la zone d'activité économique d'autre part (« La Loie » à Dombresson) ;



Finalisation du plan d'aménagement local (PAL) de Val-de-Ruz

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit complémentaire de CHF 70'000

- fin 2021, le SAT a donné consigne à la Ville de Neuchâtel et à la Commune de Val-de-Ruz d'abroger le plan intercommunal de Chaumont, considéré comme juridiquement instable, afin que chacun puisse reprendre et traiter sa part du secteur dans son propre PAL. À l'origine, et d'entente avec la Ville, il avait été imaginé d'actualiser le PAL intercommunal de Chaumont après l'élaboration des PAL ;
- toujours en fin d'année 2021, en regard de l'acceptation par les chambres fédérales de créer la ligne directe entre Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds, le SAT prie la Commune de modifier le Plan directeur régional (PDR) via un addenda traitant uniquement de la thématique des zones d'activités économiques, ceci afin d'obtenir un ancrage du pôle de développement régional lié à la future gare RER de Cernier dans un outil de planification supérieure ;
- en début d'année 2023, le service des ponts et chaussées (SPCH) exige que les communes vérifient l'accessibilité de toutes les parcelles libres de construction. Cette requête a par la suite été revue pour ne retenir que les parcelles libres de construction de plus de 2'000 m² (dans le mandat de base, seule l'étude des secteurs de développement était prévue) ;
- en cours d'année 2023, le service de la faune, des forêts et de la nature (SFFN) entreprend de réviser l'ensemble des limites légales à la forêt, ce qui a contraint le mandataire de la Commune à reprendre une partie de son travail ;
- en juin 2023, le service de la santé publique (SCSP) demande aux communes d'intégrer dans les PAL la planification cantonale, subdivisée en régions, de la dotation de lits en établissements médico-social (EMS), ceci dans des établissements susceptibles d'atteindre la taille critique minimale tout en satisfaisant aux critères de localisation établis, notamment sur le plan de la desserte en transports publics ;
- après les vacances scolaires d'été 2023, il a fallu mandater par deux fois un bureau spécialisé afin de procéder à une analyse chimique de la terre de certains secteurs en vue de les verser aux surfaces d'assolement (SDA), ceci en compensation des terres agricoles passant en zone d'utilité publique et en zone d'activités économiques. Le besoin de ces analyses complémentaires découle notamment de la modification par l'office fédéral de l'agriculture, en été 2022, des critères permettant la qualification de nouvelles surfaces comme SDA.

Deux mandats complémentaires sont imputables à la Commune. La spatialisation de la stratégie touristique n'avait pas été prise suffisamment en compte lors de l'attribution du mandat. D'autre part, la mise en place de la protection des vergers et des objets naturels, identifiée lors des précédentes étapes, a nécessité un traitement en profondeur allant au-delà de ce qui était imaginé.

Toujours du côté communal, le Conseil général a adopté le 26 avril 2021 la motion M21.004 « Protection du patrimoine vaudruzien ». Conformément à la réponse soumise au Conseil général le 02.05 2022 Afin de répondre à la teneur de cette mission dans l'élaboration du PAL, un mandat complémentaire a été attribué à un bureau spécialisé.

Ce faisceau d'éléments a eu des répercussions sur le travail du bureau d'aide au maître de l'ouvrage (BAMO) les tâches de contrôle et de coordination étant devenues plus conséquentes en regard de son offre de base.



Finalisation du plan d'aménagement local (PAL) de Val-de-Ruz

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit complémentaire de CHF 70'000

Enfin, il y a lieu de préciser ici que les tâches envisagées pour la révision des plans d'alignement ont été écartées du processus en cours afin d'en limiter la complexité et ne pas mettre en péril l'avancement du PAL pour ce qui est de son calendrier. En temps utile, la révision générale des plans d'alignement devra faire l'objet d'un projet à part entière et d'une demande de crédit *ad hoc*.

2.2. Récapitulation des coûts actuels

Le récapitulatif ci-après reflète la situation financière du projet au 30 octobre 2023. Les chiffres sont mentionnés toutes taxes comprises (TTC).

•	Élaboration du PAL selon cahier des charges de base	CHF	311'700.00
•	BAMO selon cahier des charges	CHF	<u>52'800.00</u>
①	Total intermédiaire (déjà payé)	CHF	364'500.00
➔	Compléments divers au PAL jusqu'à son dépôt en novembre 2022	CHF	10'925.20
➔	Compléments BAMO	CHF	9'740.80
➔	Mandat complémentaire « intégration stratégie touristique »	CHF	16'808.30
➔	Mandat complémentaire « protection des vergers et objets naturels en ZàB »	CHF	13'278.45
➔	Mandat complémentaire « intégration du secteur de Chaumont »	CHF	9'363.45
➔	Mandat complémentaire « addenda au PDR pour les zones d'activités »	CHF	40'730.85
➔	Mandat complémentaire « étude de danger secteurs "La Loie" et "Le Boulet" »	CHF	5'219.50
➔	Mandat complémentaire « surfaces d'assolement »	CHF	1'596.65
➔	Mandat complémentaire « patrimoine bâti vaudruzien » (motion du Conseil général)	CHF	30'440.00
➔	Information et exposition publiques	CHF	<u>12'963.00</u>
②	Total des compléments (déjà payé)	CHF	151'066.20
③	Total des montants payés au 30.10.2023 ①+②	CHF	515'566.20
➡	Complément « surfaces d'assolement » – à payer	CHF	27'400.00
➡	Tâches en cours et à venir afin de finaliser le PAL – à payer	CHF	235'500.00
➡	Complément BAMO pour le surplus de contrôle et de coordination – à payer	CHF	<u>5'800.00</u>
④	Total des compléments nécessaires pour finaliser le PAL	CHF	268'700.00
⑤	Dépense finale estimée ③+④	CHF	784'266.20
./.	Crédit adopté par le Conseil général le 21 juin 2021	CHF	<u>720'400.00</u>
	Dépassement estimé du crédit d'engagement	CHF	63'866.20
	+ Divers et imprévus 8 % sur 63'866.20	CHF	<u>5'109.30</u>
	Total arrondi de la demande de crédit complémentaire	CHF	70'000.00



Finalisation du plan d'aménagement local (PAL) de Val-de-Ruz

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit complémentaire de CHF 70'000

2.3. Geste des mandataires

Les exigences des différents services cantonaux provoquent un dépassement conséquent des coûts, en particulier chez les mandataires s'occupant de la formalisation du PAL. En effet, un complément de CHF 235'500 TTC leur est nécessaire pour mener le travail à son terme par rapport à leur offre de base.

Cependant, il y a lieu de préciser que ce montant, en regard des heures passées et projetées par les mandataires, est en réalité plus élevé ; il se monte à CHF 326'115 TTC. **Les mandataires ont accepté de prendre à leur charge un montant de CHF 90'615 TTC**, ce qui représente un total d'environ 625 heures.

3. Appréciations

En regard du mandat attribué, une telle augmentation des coûts peut surprendre. Cependant, il y a lieu de relever que non seulement les attentes des services cantonaux se sont précisées en cours de projet (engendrant des exigences plus élevées), mais également les conditions-cadre de la Confédération ont évolué en matière de surfaces d'assolement, rendant les démarches plus complexes et plus onéreuses. Les objectifs, qualitatifs et quantitatifs, étaient, au moment de soumettre la demande de crédit d'engagement au Conseil général en 2021, nettement moins précis qu'aujourd'hui.

Afin que la Commune puisse respecter ses obligations dans les délais prévus, qu'elle puisse bénéficier rapidement d'un outil performant répondant aux exigences légales et aux défis de notre époque, le Conseil communal demande à pouvoir bénéficier d'un crédit complémentaire de CHF 70'000 TTC en vue de finaliser le PAL.

4. Conséquence financière

=> Dépense brute TTC		CHF	70'000
=> Récupération TVA		CHF	0
=> Dépense nette		CHF	70'000
= Investissement net		CHF	70'000
=> Amortissement au taux moyen de :	10.00%	CHF	7'000
=> Intérêts de la dette selon estimation :	1.41%	CHF	990
= Charge totale annuelle au compte d'exploitation		CHF	7'990
=> Point(s) d'impôt de la charge totale annuelle du compte d'exploitation			0.0151

L'enveloppe des investissements nets 2023 ne sera pas touchée par ce crédit complémentaire. Dès lors aucune demande de crédit supplémentaire n'est requise.



Finalisation du plan d'aménagement local (PAL) de Val-de-Ruz

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit complémentaire de CHF 70'000

5. Vote à la majorité simple du Conseil général

La présente demande d'un crédit complémentaire est une nouvelle dépense unique, inférieure à CHF 1'000'000 touchant le compte des investissements. Ne satisfaisant ainsi pas aux dispositions de l'article 5.13 du règlement sur les finances, du 2 mai 2022, le vote à la majorité simple est requis.

6. Conclusion

En conclusion, le crédit complémentaire de CHF 70'000 demandé présentement au Conseil général est nécessaire pour finaliser le PAL. Sans cet apport, les travaux menés tambour battant jusqu'à ce jour resteront ouverts ; dans cette hypothèse, le PAL ne pourra pas être soumis au Législatif (le délai imposé par le Conseil d'État sur la base de la législation fédérale échoit en février 2024) et la Commune n'obtiendra pas le subventionnement du Canton à 100% des mesures d'indemnisation en cas de dézouage. Au surplus, Val-de-Ruz risquerait de devoir travailler un certain temps encore avec les 16 anciens plans d'aménagement (dont un plan intercommunal) devenus obsolètes et ne correspondant plus à la législation actuelle.

Pour les raisons qui précèdent, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et d'adopter le projet d'arrêté qui l'accompagne.

Veillez croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 27 novembre 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
Y. Ryser P. Godat

