

## R A P P O R T

### **du Conseil communal au Conseil général de la Ville et Commune de Boudry relatif à une demande de crédit d'investissement de CHF 410'000.00 pour l'organisation de mandats d'étude parallèles pour le *Plateau de la gare***

---

#### **Résumé**

*Dans l'optique de planifier le développement du Plateau de la gare, il est proposé l'organisation de mandats d'étude parallèles (MEP). Ce type de démarche, qui met en dialogue en cours d'étude plusieurs équipes de manière flexible et interactive, est adapté aux situations où les incertitudes sur le programme sont encore importantes.*

*Le Plan directeur cantonal recommande d'ailleurs le recours à une telle procédure (fiche U\_13) pour planifier les secteurs stratégiques, tels que le Plateau de la gare.*

*Les résultats des MEP seront ensuite synthétisés dans un masterplan qui permettra d'affecter le secteur (tout ou partie) dans notre PAL et de déterminer clairement les prérogatives communales pour l'évolution du secteur.*

Rapport n° : CG-7900.100-6

Date : 20 janvier 2023

Dicastère : Aménagement du territoire

---

Monsieur le Président du Conseil général,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

## 1. Contexte

Situé au Nord-Est de la commune et séparé du centre-ville par une coupure topographique, le *Plateau de la gare* (quartier numéro 3 dans la carte ci-dessous) est une surface plane d'une grande envergure, qui surplombe la Basse-Ville. Le Sud du *Plateau de la gare* a été urbanisé dans les années 2013-2014 lors d'une opération immobilière totale, et l'Est est principalement occupé par de l'industrie, de l'artisanat et une gravière. La gare CFF dessert le secteur, avec toutefois une cadence de train peu attractive, qui devrait s'améliorer dès 2027.

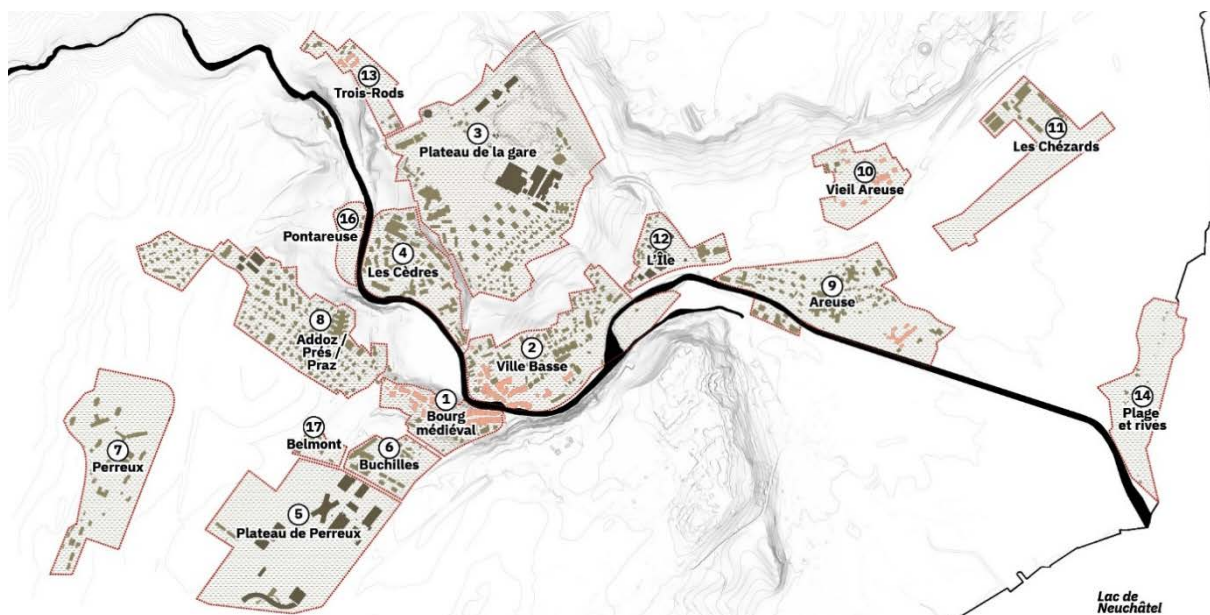


Figure 1 : quartiers de Boudry, le 3 est le Plateau de la gare (© acteon)

Boudry fait partie de l'agglomération du littoral, nommée anciennement COMUL (communauté urbaine du littoral). Un plan directeur régional (PDR) de la COMUL a été élaboré en 2016 et une vision régionale de développement établie, comprenant un dimensionnement régional de la zone à bâtir. Sur les 18 hectares d'extension de zone à bâtir et de changement d'affectation définie dans le PDR COMUL,

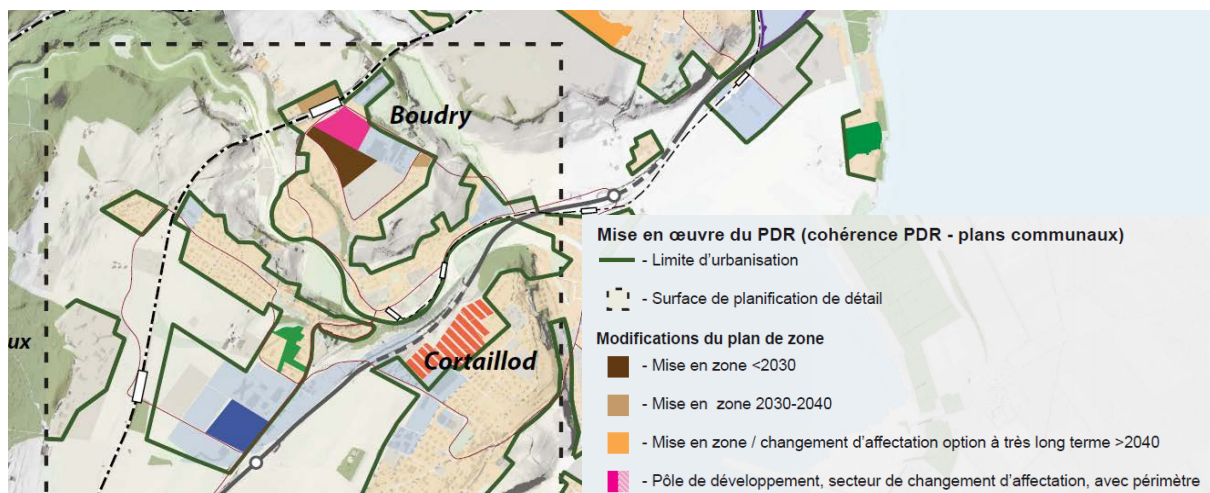


Figure 2 : extrait du PDR COMUL, carte « Mise en œuvre du PDR »

la Commune de Boudry s'est vu attribuer 4.5 hectares d'extension de zone et 3.1 hectares de changements de zone : ces 7.6 hectares se trouvent sur le *Plateau de la Gare*.

Le Plan directeur cantonal (PDC), outil de planification supérieure, identifie lui le *Plateau de la gare* comme pôle de gare (PG), ce qui en fait un secteur stratégique au sens de loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT). Une mixité des affectations est visée (min. 30% de logements) pour le PG et sa densité minimale est de 150 habitants-emplois/hectare. La faisabilité et l'opportunité de cette valeur doivent être confirmées par la commune en effectuant une pesée des intérêts entre les buts de l'aménagement et d'autres enjeux (environnement, bâti existant, ...).

Le potentiel de développement du *Plateau de la gare* est donc conséquent car si l'on applique la densité minimale de 150HE/ha à ces 7.6 ha qui sont identifiés dans le PDR comme pouvant être mis en zone ou dont l'affectation pourrait muter, on obtient un développement de l'ordre de + 1'140HE.

## 2. Conditions communales au développement

Le *Plateau de la gare* est donc un secteur stratégique qui possède un potentiel de développement important, autant en terme de logements que d'emplois. Dans le cadre de la révision de son plan d'aménagement local (PAL), la Commune de Boudry doit planifier son avenir.

Ce potentiel est soumis à plusieurs conditions pour la commune :

- le développement doit être planifié : via un processus parallèle à la révision du PAL (mandats d'étude parallèles, puis masterplan) ;
- le développement doit être phasé : l'entier du potentiel ne sera pas forcément nécessaire pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune dans son PDCom (+ 1300 HE à l'horizon 2040-durée de vie du PAL), le secteur de mise en zone sera définie via le masterplan;
- le développement doit être conditionné : à l'amélioration de la desserte en transports publics, à une production de logements adaptée au contexte et à la création d'un quartier durable.

La temporalité de la mise à disposition peut être envisagée sur du moyen-long terme, ce qui correspond à l'objectif de la Commune, à savoir de maîtriser le développement afin de pouvoir adapter ses infrastructures dans le temps et surtout en fonction de ses moyens.

## 3. Choix de la procédure des mandats d'étude parallèles (MEP)

Le risque pour la commune est que le *Plateau de la gare* se développe sans vision d'ensemble et sans phasage.

Compte tenu du nombre encore élevé d'incertitudes pour le secteur, l'emprise du développement et son impact sur les équipements et services publics (écoles, parascolaires notamment), la commune a opté pour une démarche de planification mettant en dialogue en cours d'étude plusieurs équipes de manière flexible et interactive: **des mandats d'étude parallèles à deux degrés sans lauréat et sans suite de mandat**, selon la SIA 143.

Les mandats d'étude parallèles sont une procédure dans laquelle un mandat de prestation rémunéré identique est attribué à plusieurs groupements pluridisciplinaires en même temps (la démarche est présentée en détail à la page suivante, avec calendrier prévisionnel).

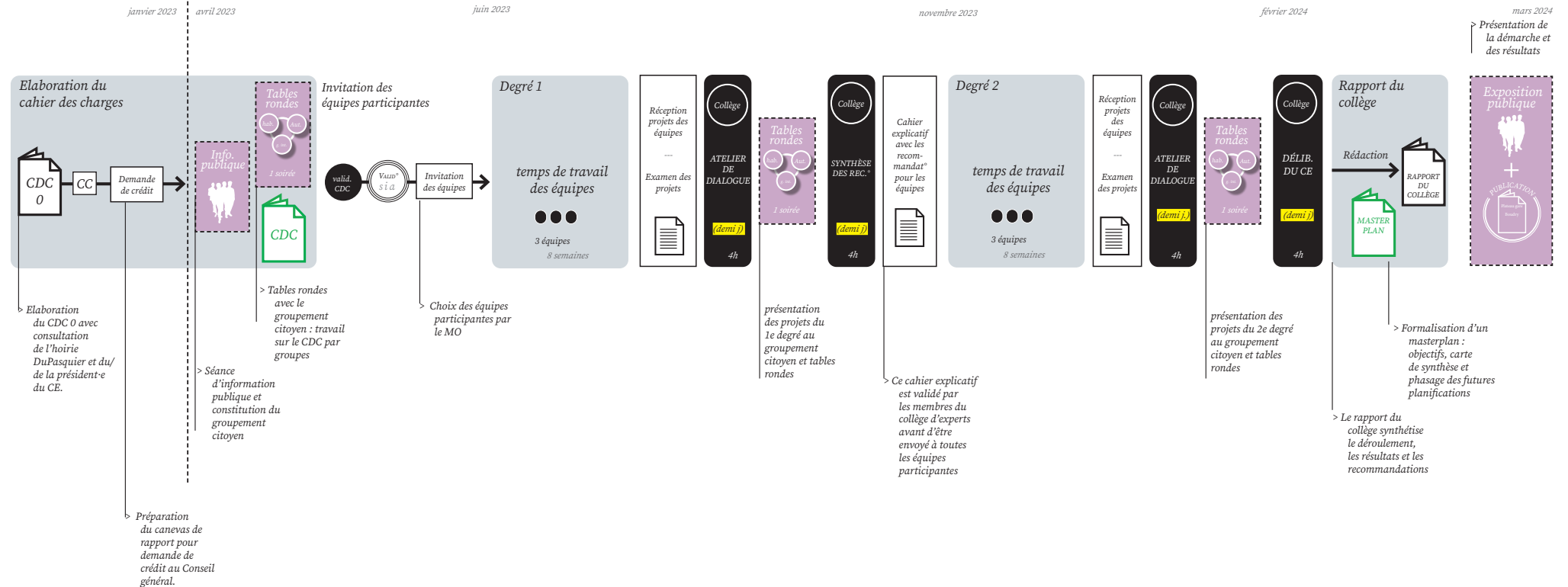
PHASE I  
PRÉPARATION

PHASE II  
FINALISATION CDC

MEP DEGRÉ 1

MEP DEGRÉ 2

RAPPORT FINAL CE



Groupes de suivi :

- CC Validation du Conseil communal
- Collège Séances collège d'experts ou de délégation

Cahiers des charges :

- CDC 0 Cahier des charges restreint
- CDC Cahier des charges final

Démarche participative (optionnelle) :  
Groupement citoyen

- hab. Représentants des habitants / associations
- g. int. (Représentants identifiés) groupes d'intérêts (interlocuteurs à identifier)

Boudry - MEP Plateau de la gare  
Déroulement schématique de la démarche

La mise en place d'un collège d'expert-e-s est obligatoire pour ce type de démarche, constitués de professionnel-le-es – architectes, urbanistes, paysagistes – (au min. 50%) mais également de représentant-e-s de la commune (CC, commission, ST) et des propriétaires (hoirie Dupasquier et CFF notamment).

Un MEP en deux degrés signifie que les équipes travailleront en deux temps, et qu'à la fin de chaque phase de travail le collège d'expert-e-s se réunit pour juger les propositions et orienter les équipes pour la suite. Cette démarche, à l'inverse du concours d'architecture, permet aux équipes participantes d'assister aux présentations des autres équipes lors des dialogues avec le collège d'expert-e-s, les projets se nourrissent entre eux et le collège d'expert-e-s guide les équipes dans des directions différentes afin d'explorer plusieurs pistes.

Les MEP conviennent à l'élaboration de solutions devant répondre à des programmes complexes dont les termes de référence ne peuvent être préalablement déterminés de manière suffisante et définitive – le cas ici car nous savons qu'il faudra développer le secteur, mais les scénarios sont multiples et les incertitudes nombreuses.

**L'organisation de MEP permettra à la commune d'étudier différentes solutions ou différentes pistes de réflexion en même temps sans faire de choix trop en amont.** Cette démarche offre une garantie que soit réalisée une solution de qualité et que les enjeux potentiellement bloquants (équipements notamment) soient identifiés et solutionnés au préalable.

#### **4. Objectif des MEP**

L'objectif principal des MEP pour le *Plateau de la gare* est de déterminer clairement les termes du cahier des charges du développement futur du secteur et d'identifier des solutions répondant à des critères sociaux, écologiques, économiques et techniques hauts.

Le but des MEP est d'obtenir plusieurs propositions portant sur la structure urbaine, l'aménagement paysager, la programmation urbaine (quels types d'affectations, quelles activités, quels équipements,...), les réseaux de mobilité du futur secteur, ceci afin de définir une image directrice de son développement.

Après la réalisation du quartier résidentiel au sud du plateau, l'objectif est de planifier la partie nord-ouest et de réorienter le développement du *Plateau de la gare* de Boudry vers un quartier mixte avec dominance résidentielle, en complément des activités industrielles présentes et à venir, afin de veiller à une bonne cohabitation entre les différentes affectations. Le plateau et son pôle de gare doivent gagner en qualité urbaine et en attractivité pour accueillir les futur-e-s habitant-e-s et emplois. En outre, la planification du secteur devra prendre en compte la multipolarité de Boudry et ne pas faire concurrence au centre-ville, et viser un développement complémentaire.

Les résultats du MEP seront ensuite **formalisés sous la forme d'un masterplan** par le mandataire nous accompagnant dans la démarche. Ce masterplan nous **permettra ensuite d'affecter le secteur dans notre futur PAL avec l'obligation d'élaborer une planification de détail** (plan spécial ou plan de quartier) qui respecte les conditions fixées dans le masterplan. Il est donc important de réaliser cette démarche en parallèle de la révision de notre PAL.

## 5. Implication de la CPAL

Il est prévu que la commission non-permanente ayant pour mission d'accompagner les travaux du PAL (CPAL) soit informée régulièrement de la procédure, et qu'elle donne son avis sur le cahier de charges des MEP. En outre, il est proposé l'implication du président de la CPAL au collège d'expert-e-s.

## 6. Participation de la population et constitution d'un groupement citoyen

En matière d'élaboration des plans d'aménagement communaux, le Conseil communal est tenu d'informer la population et doit veiller à la faire participer à l'élaboration des plans (art. 93 LcAT). Dans le cadre de la révision du PAL, le grand changement qui s'opérera dans notre commune est le développement du *Plateau de la gare*. Au vu des enjeux de développement pour ce secteur, il paraît donc pertinent de faire participer la population à cette étape de planification sur ce secteur, là où tous les éléments ne sont pas encore clairement définis, pour assurer le respect du cadre légal.

Pour ce faire, une séance d'information sera organisée en 2023 (avant le lancement du 1<sup>er</sup> degré) afin de présenter la démarche des MEP et de constituer un groupement citoyen<sup>1</sup> (habitant-e-s, associations, partis politiques). Ce groupement participera ensuite à l'élaboration du cahier des charges des MEP, puis interviendra dans un rôle assimilable à celui d'un « spécialiste-conseil » lors des MEP à proprement parler : les propositions des équipes seront présentées aux membres du collège d'expert-e-s puis dans un second temps par le président du collège d'expert-e-s au groupement citoyen. Le rôle du groupement citoyen sera d'émettre des avis sur les propositions des équipes sous l'angle d'une expertise des usages, en relayant les avis et attentes des citoyen-ne-s et en émettant des remarques au collège d'expert-e-s, sans toutefois se substituer à ce dernier.

## 7. Budget estimatif

Le budget pour l'entier de la démarche est estimé à CHF 410'000.00. Il intègre tous les éléments qui sont aujourd'hui connus (honoraires du mandataire nous accompagnant dans la démarche<sup>2</sup>, rétribution des équipes, honoraires des membres du collège, spécialiste-conseil en mobilité, spécialiste-conseil en transition écologique, étude mobilité, frais de maquette, frais logistiques) et également la démarche participative. Le budget global est détaillé à la page suivante.

Le montant est certes important, mais il est nécessaire à une planification cohérente. Suite à cela, la commune aura les éléments en main pour orienter le développement du secteur et faire valoir ses prérogatives.

La dépense se répartit sur les années 2023 et 2024.

Une participation sera demandée aux propriétaires, de l'ordre de CHF 100'000.00 au total. En outre, le Canton subventionne ce type de démarche jusqu'à hauteur de CHF 50'000.00. La commune avancera les montants totaux pour ce processus et refacturera par la suite.

---

<sup>1</sup> Un tirage au sort pourra être réalisé.

<sup>2</sup> Mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

# Boudry - MEP Plateau gare

## Budget estimatif des coûts

12.01.2023

Acteurs / postes	Prestations	Montant
urbaplan AMO - pilote	Organisation des MEP Démarche participative (yc honoraires président) Complément environnemental <b>Totaux HT urbaplan</b>	73'000 25'000 3'000 <b>101'000</b>
Collège d'expert-e-s	<b>Président</b> M. Igor Andersen, architecte-urbaniste	<b>9'000</b>
	<b>Expert-e-s, membres professionnels indépendants</b>	
	hypothèse 3	
	Architecte/paysagiste/aménagiste (à désigner)	6'000
	Architecte/paysagiste/aménagiste (à désigner)	6'000
	Architecte/paysagiste/aménagiste (à désigner)	6'000
	<b>Total</b>	<b>18'000</b>
	<b>Spécialistes-conseils</b>	
	Spécialiste mobilité (à désigner) - sur base d'offres	24'000
	Spécialiste transition écologique	8'000
	<b>Total</b>	<b>32'000</b>
Equipes participantes	<b>Rémunération conforme à la norme SIA 143 :</b> > Rémunération MEP - étude d'idées sans poursuite d'un mandat : l'indemnité forfaitaire par participant est égale aux honoraires correspondants à la contribution fournie > Coût d'une prestation équivalente en mandat direct : env. CHF 58'000.- (HT)	
	<b>Hypothèse</b>	
	(CHF)	nombre équipes
	<b>Premier degré :</b>	3
	26'000	78'000
	<b>Deuxième degré :</b>	3
	32'000	96'000
	<b>Total</b>	3
	<b>58'000</b>	<b>174'000</b>
Frais logistiques et divers	Salles, repas, boissons, support d'exposition, impressions Maquettes Défraiements, frais divers, gardiennage <b>Total frais divers</b>	8'000 11'000 8'000 <b>27'000</b>
Divers et imprévus	5% arrondis	<b>18'000</b>
	<b>Total HT</b>	<b>379'000</b>
	<b>TVA 7.7%</b>	<b>29'183</b>
	<b>Total TTC</b>	<b>408'183</b>

## **8. Conclusion et proposition**

Compte tenu de ce qui précède et de l'importance d'une planification maîtrisée et de qualité du *Plateau de la gare* de Boudry, nous vous invitons, Monsieur le Président du Conseil général, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, à accepter l'arrêté proposé ci-après.



## LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE BOUDRY

Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,  
Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) du 24 juin 2014,  
Vu le règlement général de Commune du 31 octobre 2022,  
Vu le règlement communal sur les finances (RCF) du 29 juin 2015,  
Vu le budget des investissements 2023,  
Entendu la commission de gestion et des finances,  
Sur la proposition du Conseil communal,

### a r r ê t e

- Article premier :** Un crédit d'engagement de CHF 410'000.00 est mis à disposition du Conseil communal pour l'organisation de mandats d'étude parallèles pour le Plateau de la gare.
- Article 2 :** La dépense est comptabilisée au compte des investissements n° 20230201 et amortie au taux de 20% l'an.
- Article 3 :** Le cas échéant, le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire à financer tout ou partie dudit crédit, dans le respect des normes du frein à l'endettement selon la LFinEC.
- Article 4 :** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Boudry, le 20 janvier 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

La secrétaire

*Luigi D'Andrea*

*Marisa Braghini*