



MUNICIPALITÉ  
DE  
GRANDSON

Grandson, le 31 août 2016

PREAVIS MUNICIPAL n°579/16

Relatif au Plan de Quartier  
« Bellerive »

---

**Historique :**

En 2009, la maison Cand-Landi SA s'approchait de la Municipalité afin de lui soumettre un projet de changement d'affectation de ses parcelles RF No 828 et 829. La Municipalité lui a alors demandé de réfléchir sur l'ensemble du périmètre, englobant ainsi les parcelles communales RF No 830 et partiellement la No 840, sises au lieu-dit « Bellerive » en bordure du lac de Neuchâtel. Ces parcelles sont affectées en zone industrielle dans le Plan général d'affectation actuellement en vigueur.

Le site accueillait les entrepôts historiques de la maison Cand, puis le site de stockage de matériaux et véhicules de la maison Cand-Landi SA. Ces entrepôts sont à ce jour désaffectés. Au fil du temps, il s'est avéré que sa localisation, avec son accès poids lourds uniquement possible par le passage sous-voie de la Pierre-à-Toffey aux Tuileries, puis par la voirie au gabarit restreint longeant la voie ferrée et desservant les zones d'habitats et de loisirs du bord du lac, n'était plus du tout adaptée. D'autant que le site de la société à La Poissine, par son développement, permettait l'abandon des entrepôts de Bellerive et un projet de réaffectation du sol tourné vers l'habitat et des équipements publics.

La maison Cand-Landi SA a donc pris l'initiative de mandater un bureau d'urbanisme, le bureau Dolci Architectes, afin de concevoir un projet de plan de quartier sur le périmètre décrit plus haut. Le PDCoM adopté en 2012 a par ailleurs confirmé les visions de la commune sur ce site, en le dédiant à de l'habitat à moyenne densité.

**Procédure :**

En 2010 la Municipalité déposait une première demande d'accord préalable auprès du SDT (Service de développement territorial), organe compétent en la matière. Suite à cela, un deuxième accord préliminaire discuté en 2011 et une volonté clairement démontrée de la part de la Municipalité dans ce dossier ont permis, le 2 octobre 2012, d'obtenir l'autorisation de déposer un projet de création d'une zone d'habitation à moyenne densité, d'une zone de verdure et d'une zone d'installations publiques en remplacement de la zone industrielle et de la zone de verdure.

La société Cand-Landi SA et son mandataire ont donc commencé les études et les réflexions nécessaires à l'élaboration de ce plan de quartier, ceci en contact régulier avec la Municipalité. Le 25 septembre 2013 la Municipalité déposait un dossier à l'examen préalable, dont la synthèse était rendue par le SDT le 24 janvier 2014. Le SDT informait que le projet était en conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1<sup>er</sup> août 2008 et que selon les objectifs du plan d'AggloY, ce secteur faisait partie du périmètre compact de l'agglomération. S'en suivait la liste des remarques et contraintes demandées par

l'ensemble des services cantonaux consultés. Les éléments principaux devant être corrigés impliquaient :

- le maintien de la zone de verdure
- des compléments et corrections en matière de protection de la nature
- l'affectation en zone d'installations publiques du secteur dévolu aux activités publiques
- la vérification de l'accès au lac
- des compléments en matière du patrimoine archéologique
- des compléments relatifs à la conservation des itinéraires vélos.

Le dossier a été remanié et corrigé, toujours d'entente avec la Municipalité et un dossier a pu être déposé à l'examen préalable complémentaire le 29 juillet 2014, avec le retour de la synthèse du SDT au 3 novembre 2014. Depuis lors la LAT et l'OAT révisées étaient entrées en vigueur, mais ne remettaient en cause ni la justification du projet, ni la nécessité de légaliser, car celui-ci ne prévoyait pas d'extension de la zone à bâtir. Toutefois, le préavis négatif, sous réserves de modifications, de la Commission des rives du lac (CRL) concernant la zone de verdure, était un élément bloquant à la mise à l'enquête. Dès lors il aura fallu une année de rencontres et négociations pour déposer le 15 octobre 2015 la version corrigée du plan de quartier « Bellerive » et obtenir enfin le 17 novembre 2015 l'autorisation de mise à l'enquête publique.

Suite à cela, et afin de permettre sa mise à l'enquête, un travail de géomètre a été nécessaire, afin de préparer les fractionnements, les échanges de terrains au travers d'un tableau des mutations et une épuration des diverses servitudes. Une convention entre les propriétaires fonciers, la société SI Cand-Landi SA et la commune de Grandson a été établie auprès d'un notaire, portant sur les échanges de terrains et les conditions fixant ceux-ci, ainsi que les accords concernant la constitution de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du plan de quartier, ceci étant un préalable obligatoire pour permettre la mise à l'enquête publique du plan de quartier.

La mise à l'enquête s'est déroulée du 10 février au 10 mars 2016, période pendant laquelle une présentation publique du projet a eu lieu le 12 février à la salle du Conseil. Au terme de la mise à l'enquête, deux oppositions et deux remarques avaient été déposées. Les personnes ayant déposé oppositions et remarques ont été reçues afin de les entendre, nouer le dialogue et répondre à leurs questions ou inquiétudes. Les personnes ayant fait des remarques ont été satisfaites des réponses de la Municipalité tout en restant attentives à la poursuite du projet, leurs inquiétudes étant liées au futur trafic généré par les nouvelles habitations.

### **Oppositions :**

L'opposition de Mme Lysiane et M. Pierre Queloz portait sur deux points, soit :

- 1) la garantie de l'accès à sa propriété du fait de l'échange des terrains
- 2) la garantie de l'accès le long de la partie ouest de sa propriété.

L'opposition de Mme Roxane et M. Daniel Zwahlen portait sur trois points, soit :

- 1) l'augmentation du trafic sur des routes non sécurisées
- 2) l'augmentation du bruit due au trafic
- 3) sur les mesures d'aménagements et d'accompagnement permettant de diminuer les nuisances.

Ces oppositions font partie intégrante du présent préavis.

Une séance avec les opposants a eu lieu le 31 mai 2016 en présence de M. François Payot, syndic, M. Antonio Vialatte, conseiller municipal en charge de l'Urbanisme, M. Carlos Castro, technicien communal, M. Gilles Claivaz, mandataire du bureau Dolci et M. Antoine Maillard, administrateur de la société SI Cand-Landi SA, propriétaire. Ces entrevues ont permis de dissiper les doutes et les inquiétudes des opposants.

Suite à cela, voici les réponses apportées par la Municipalité, ainsi que la prise de position des opposants.

Opposition de Mme Lysiane et M. Pierre Queloz :

- 1) la servitude permettant l'accès à sa propriété, qui figure aujourd'hui sur le plan d'enquête et sera inscrite au Registre foncier, ce qui n'est pas le cas actuellement. Aucune servitude n'est inscrite sur la parcelle privée communale RF No 840
- 2) l'actuel accès le long de sa propriété, jusqu'au lac côté ouest, est actuellement à bien plaisir sur une parcelle privée communale (voir réponse 1). Dès lors nous ne pouvons, en tant qu'entité communale, lui assurer un plein accès à l'ensemble du pourtour de sa propriété, ce qui est rarement le cas. Une convention de droit privé est à établir entre propriétaires voisins. Ce qui a été fait avec la SI Cand-Landi SA lui assurant la possibilité d'un accès pour des travaux d'entretien.

- Mme et M. Queloz ont retiré leur opposition le 12 juillet 2016.

Opposition de Mme Roxane et M. Daniel Zwahlen :

- 1) l'augmentation du trafic due aux nouvelles habitations ne devrait pas être significative au vu du nombre d'appartements prévus par les propriétaires. L'attractivité du bord du lac pour les touristes ou les habitants de Grandson durant la journée ou le week-end et la création de nouvelles zones de parcage auront certainement plus d'impact. Il est également rappelé que le quartier est à 270 mètres de transports publics avec trois lignes de bus CarPostal à la demi-heure
- 2) il est également rappelé que le plan de quartier se situe dans une zone 30 km/h et que le trafic nocturne est faible. L'intensité de passage sur la ligne CFF du Pied du Jura est génératrice de nuisances certainement plus importantes, tempérées par la pose récente des parois anti-bruit
- 3) il a été proposé de réfléchir à la sécurité des piétons surtout au chemin du Château. Un passage protégé passant par l'intérieur des jardins du château étant impossible à ce jour, deux mesures seront prises : le passage en zone 30 km/h du chemin du Château et le marquage au sol d'un « trottoir » sur le côté nord de la chaussée. La pose de potelets mobiles, comme il en existe ailleurs dans la commune, n'est en effet pas envisageable au vu de l'étroitesse de la voirie. Sinon, comme pour l'ensemble des routes et chemins de la commune, la Municipalité cherche à mettre en place les mesures adéquates afin d'apaiser et sécuriser les points de conflits piétons – automobilistes

- Mme et M. Zwahlen ont retiré leur opposition le 30 juin 2016

## Conclusions :

Le plan de quartier « Bellerive » va permettre la requalification d'un site industriel qui n'a plus sa vocation d'être au centre de Grandson, qui plus est dans un endroit idyllique au bord du lac de Neuchâtel. Cette nouvelle affectation, conforme au PDCom, va permettre non seulement la mise à disposition de logements de qualité en nombre raisonnable, toute la frange entre la voie CFF et le bord du lac n'a pas vocation à une forte densification, mais surtout à valoriser un nouvel accès au lac pour la population grandsonnoise, en complément d'un projet d'utilité publique à venir. L'accès aux installations nautiques existantes, hors du périmètre du plan de quartier, est garanti par l'acte de concession de 50 ans en faveur de la commune de Grandson pour usage des eaux du domaine public cantonal délivré par le Canton, la présente concession étant personnelle et incessible. La continuité du dialogue avec le propriétaire après l'entrée en vigueur du plan de quartier sera garante d'un projet de construction et d'aménagement du site de qualité. Il est à relever que l'ensemble des coûts d'études ont été supportés par la société SI Cand-Landi SA, hors les frais prévus dans la convention.

La Municipalité invite donc le Conseil communal à approuver le plan de quartier et son règlement, dans leur version jointe au présent préavis, en votant l'arrêté suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON, vu le préavis de la Municipalité, où le rapport de sa commission d'urbanisme, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

d é c i d e :

Article premier : Le plan de quartier « PQ Bellerive » et son règlement sont adoptés.

Article 2 : Le Conseil communal accepte les réponses données par la Municipalité aux opposants.

Article 3 : L'entrée en vigueur du plan de quartier « PQ Bellerive » et de son règlement interviendra dès l'approbation par la Cheffe du Département compétent, sa signature étant réservée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



F. Payot



Le Secrétaire :



E. Beauverd

**Annexes** : plan – règlement – rapport 47 OAT  
**Délégué de la Municipalité** : M. Antonio Vialatte



COMMUNE DE GRANDSON

Plan de quartier " Bellerive "

ENQUÊTE PUBLIQUE

FEVRIER 2016

Approuvé par la Municipalité de Grandson dans sa séance du .....

Le Syndic : ..... Le Secrétaire : .....

Soumis à l'enquête publique du ..... au .....

Le Syndic : ..... Le Secrétaire : .....

Approuvé par le Conseil communal de Grandson dans sa séance du .....

Le Président : ..... La Secrétaire : .....

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le .....

La Cheffe du Département

dolci architectes - Atelier d'architecture et d'urbanisme Sàrl  
Centre St-Roch - Rue des pêcheurs 8 - CH 1400 Yverdon-les-Bains  
T 024 424 14 14 - F 024 424 14 15 - www.dolci-architectes.ch

Légende

Coordonnées géographiques moyennes : 539'800 / 184'650

DONNEES IMPERATIVES

Perimètre du Plan de Quartier

AFFECTATIONS ET CONSTRUCTIONS

Zone d'habitation de moyenne densité

Zone d'installations publiques

Zone de verdure

Aire des constructions

Aire de prolongement des constructions

Aire d'espace public

Aire d'accès et stationnement

Perimètre d'implantation des constructions

Perimètre d'implantation des constructions souterraines

1 Numéro des périmètres d'implantation des constructions

443.00 Altitude maximale des constructions

SBP Surface brute de plancher maximale

AUTRES DISPOSITIONS

Limite de propriété à créer

Limite de propriété à supprimer

DONNEES INDICATIVES

MOBILITE

Accès véhicules

Cheminement piétonnier (tracé indicatif)

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Arborisation existante / à créer (Arbres / haies)

Mur à conserver / réhabiliter

AUTRES

Bâtiment à démolir

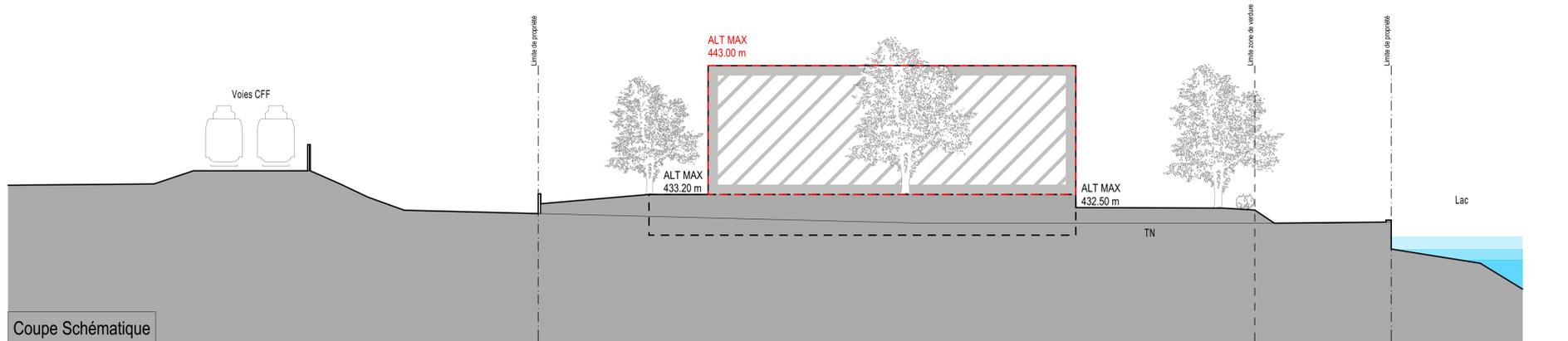
Désignation des parcelles

N° parcelle	Surface m2	Propriétaire
828	3'781	Cand Landi
829	1'835	Cand Landi
830	1'123	Commune Grandson
840	18'367	Commune Grandson

Version du 28.01.2016

Dessiné : GCL

Etabli sur la base des données cadastrales du..... fournies par le bureau Jaquier-Pointet, géomètres brevetés, 1400 Yverdon  
Authentifié le ..... Signature: .....  
Projet de modification de l'état parcellaire du ....., établi par ....., Signature: .....



Echelle : 1/200

# COMMUNE DE GRANDSON

## Plan de quartier « Bellerive »

Enquête publique



Février 2016

# RÈGLEMENT

dolciarchitectes

## SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS GÉNÉRALES		3
Article 1	Champ d'application	3
Article 2	Contenu	3
Article 3	Objectifs	3
AFFECTATIONS ET CONSTRUCTIONS		3
Article 4	Affectations	3
ZONE D'HABITATIONS À MOYENNE DENSITÉ		3
Article 5	Destination	3
Article 6	Degré de sensibilité	3
Article 7	Aire des constructions et périmètres d'implantation des constructions	3
Article 8	Normes dimensionnelles	4
Article 9	Conception architecturale, matériaux et couleurs	4
Article 10	Aire de prolongement des constructions	4
Article 11	Aire d'accès	4
ZONE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES		5
Article 12	Destination	5
Article 13	Degré de sensibilité	5
Article 14	Aire des constructions et périmètres d'implantation des constructions	5
Article 15	Normes dimensionnelles	5
Article 16	Conception architecturale, matériaux et couleurs	5
Article 17	Aire d'espace public	5
Article 18	Aire d'accès et stationnement	6
ZONE DE VERDURE		6
Article 19	Destination	6
Article 20	Degré de sensibilité	6
Article 21	Aire d'espace public	6
ESPACES EXTÉRIEURS		7
Article 22	Arborisation	7
Article 23	Plan des aménagements extérieurs	7
Article 24	Cheminement piétonnier	7
Article 25	Mouvements de terrain	7
Article 26	Délais de réalisation	7
ACCÈS, STATIONNEMENT, ÉQUIPEMENT		8
Article 27	Parking souterrain	8
Article 28	Stationnement	8
DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES		8
Article 29	Evacuation des eaux	8
Article 30	Patrimoine archéologique	8

DISPOSITIONS FINALES		9
Article 31	Dossier d'enquête pour permis de construire	9
Article 32	Dérogation	9
Article 33	Abrogation	9
Article 34	Entrée en vigueur	9

## Dispositions générales

### Article 1 **Champ d'application**

<sup>1</sup> Le Plan de quartier "Bellerive" (ci-après PQ Bellerive) s'applique au périmètre tel que défini au plan.

### Article 2 **Contenu**

<sup>1</sup> Le PQ Bellerive comprend les documents à valeur prescriptive suivants :

- le présent règlement;
- le plan à l'échelle 1/200;

### Article 3 **Objectifs**

<sup>1</sup> Le présent plan de quartier a pour objectifs:

- de définir des gabarits de constructions permettant l'intégration de celles-ci dans l'environnement naturelle et paysager et garantissant un impact minimal par rapport aux valeurs patrimoniales et en particulier le Château.
- de créer une liaison mobilité douce le long de la rive ainsi qu'un espace public de détente avec accès directe au lac.
- de mettre en place des mesures favorisant une approche écologique.

## Affectations et constructions

### Article 4 **Affectations**

<sup>1</sup> Le PQ Bellerive définit trois affectations :

- zone d'habitations à moyenne densité (HMD) ;
- zone d'installations publiques (PUB) ;
- zone de verdure (VER).

<sup>2</sup> Leur situation est définie au plan.

## Zone d'habitations à moyenne densité

### Article 5 **Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est principalement destinée à l'habitat collectif de moyenne densité.

<sup>2</sup> Des activités économiques non gênantes en lien avec l'habitat (type cabinet médical, onglerie, bureaux, ...) sont admises au rez de chaussée de tous les bâtiments.

<sup>3</sup> Cette zone est divisée en trois aires :

- Aire des constructions
- Aire de prolongement des constructions
- Aire d'accès et stationnement

### Article 6 **Degré de sensibilité**

<sup>1</sup> Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité DS II est attribué à la zone d'habitation de moyenne densité.

### Article 7 **Aire des constructions et périmètres d'implantation des constructions**

<sup>1</sup> L'aire des constructions est destinée à l'implantation des constructions principales.

<sup>2</sup> Les constructions doivent être implantées dans les périmètres d'implantation figurant sur le plan.

**Article 8 Normes dimensionnelles**

<sup>1</sup> La surface brute de plancher (SBP) ainsi que l'altitude maximale des constructions pour chacun des périmètres d'implantation sont indiquées au plan.

<sup>2</sup> Les superstructures à fonction technique telles que cages d'escaliers, d'ascenseurs, tour de ventilation et cheminée seront dans la mesure du possible regroupées et traitées d'une manière esthétique.

<sup>3</sup> Ces éléments peuvent dépasser les gabarits définis pour les constructions principales pour autant que leur surface ne dépasse pas les dimensions nécessaires à leur fonction. Toutefois, ils ne dépasseront pas de plus de 2.00 m les altitudes maximales prescrites pour chacun des périmètres d'implantation.

<sup>4</sup> Les panneaux solaires seront implantés en retrait du nu de la façade.

**Article 9 Conception architecturale, matériaux et couleurs**

<sup>1</sup> De par leur esthétique, le choix des matériaux et des coloris des éléments de façade, les constructions nouvelles devront s'intégrer au contexte bâti et environnemental existant.

<sup>2</sup> Les couleurs criardes sont interdites pour les façades.

<sup>3</sup> Les toits plats sont obligatoires. Ils sont végétalisés et contribuent à la rétention des eaux de pluie.

<sup>4</sup> En prévention des risques liés aux accidents majeurs, les façades côté voies CFF ne pourront être réalisées au moyen de matériaux combustibles. Les ouvertures sur cette façade seront réduites au minimum.

**Article 10 Aire de prolongement des constructions**

<sup>1</sup> L'aire de prolongement des constructions est destinée aux aménagements extérieurs, terrasses, accès piétons et jardins à l'usage des habitants et utilisateurs des bâtiments.

<sup>2</sup> Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espace ouvert. Les aménagements doivent être traités de manière à assurer une homogénéité dans le quartier.

<sup>3</sup> Seuls les aménagements du terrain modérés, les terrasses, bassins et jardins y sont autorisés.

<sup>4</sup> Dans l'espace entre les bâtiments et le chemin de Bellerive, des aménagements permettant le stationnement et l'abri des deux-roues pourront être réalisés.

**Article 11 Aire d'accès**

<sup>1</sup> L'aire d'accès et stationnement est destinée à l'aménagement des accès au parking souterrain.

## Zone d'installations publiques

### Article 12

#### Destination

<sup>1</sup> Cette zone est destinée à la construction de bâtiments et installations d'utilité publique.

<sup>2</sup> Cette zone est divisée en trois aires :

- Aire des constructions
- Aire d'espace public
- Aire d'accès et stationnement

### Article 13

#### Degré de sensibilité

<sup>1</sup> Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité DS III est attribué à la zone d'installations publiques.

### Article 14

#### Aire des constructions et périmètres d'implantation des constructions

<sup>1</sup> L'aire des constructions est destinée à l'implantation des constructions principales.

<sup>2</sup> Les constructions doivent être implantées dans le périmètre d'implantation figurant sur le plan.

### Article 15

#### Normes dimensionnelles

<sup>1</sup> La surface brute de plancher (SBP) ainsi que l'altitude maximale du périmètre d'implantation sont indiqués au plan.

<sup>2</sup> Les superstructures à fonction technique telles que cages d'escaliers, d'ascenseurs, tour de ventilation et cheminée seront dans la mesure du possible regroupées et traitées d'une manière esthétique.

<sup>3</sup> Ces éléments peuvent dépasser les gabarits définis pour les constructions principales pour autant que leur surface ne dépasse pas les dimensions nécessaires à leur fonction. Toutefois, ils ne dépasseront pas de plus de 2.00 m les altitudes maximales prescrites pour chacun des périmètres d'implantation.

<sup>4</sup> Les panneaux solaires seront implantés en retrait du nu de la façade.

### Article 16

#### Conception architecturale, matériaux et couleurs

<sup>1</sup> De par leur esthétique, le choix des matériaux et des coloris des éléments de façade, les constructions nouvelles devront s'intégrer au contexte bâti et environnemental existant.

<sup>2</sup> Les couleurs criardes sont interdites pour les façades.

<sup>3</sup> Les toits plats sont obligatoires. Ils sont végétalisés et contribuent à la rétention des eaux de pluie.

<sup>4</sup> En prévention des risques liés aux accidents majeurs, les façades côté voies CFF ne pourront être réalisées au moyen de matériaux combustibles. Les ouvertures sur cette façade seront réduites au minimum.

### Article 17

#### Aire d'espace public

<sup>1</sup> L'aire d'espace public est destinée aux aménagements extérieurs et à la création d'un espace public de détente en lien avec le lac.

<sup>2</sup> Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espace ouvert.

<sup>3</sup> Seuls les aménagements du terrain modérés, les terrasses, espace de jeux et le mobilier correspondant y sont autorisés.

<sup>4</sup> Les liaisons pour la mobilité douce y sont aménagées.

<sup>5</sup> Le Plan des aménagements dans l'aire d'espaces publics sera soumis à la CRL pour approbation avant sa mise à l'enquête.

**Article 18 Aire d'accès et stationnement**

<sup>1</sup> L'aire d'accès et stationnement est destinée à l'aménagement d'un accès et du stationnement extérieur à l'usage des visiteurs et du public.

<sup>2</sup> Le revêtement des places de stationnement sera réalisé au moyen de matériaux perméables.

<sup>3</sup> Les places de stationnement extérieures seront arborisées à raison d'un arbre pour 4 places.

## **Zone de verdure**

**Article 19 Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est destinée à la sauvegarde des sites et à la création d'îlots de verdure au sens de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

<sup>2</sup> Elle est inconstructible à l'exception de l'aménagement d'un sentier public et d'installations en lien avec l'utilisation du lac (accès vers la rampe de mise à l'eau, etc...).

<sup>3</sup> Les mouvements de terrain mineurs sont autorisés.

**Article 20 Degré de sensibilité**

<sup>1</sup> Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité DS III est attribué à la zone de verdure.

**Article 21 Aire d'espace public**

<sup>1</sup> L'aire d'espace public est destinée aux aménagements extérieurs et à la création d'un espace public de détente en lien avec le lac.

<sup>2</sup> Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espace ouvert.

<sup>3</sup> Seuls les aménagements du terrain modérés, les terrasses, espace de jeux et le mobilier correspondant y sont autorisés.

<sup>4</sup> Les liaisons pour la mobilité douce y sont aménagées.

<sup>5</sup> Le Plan des aménagements dans l'aire d'espaces publics sera soumis à la CRL pour approbation avant sa mise à l'enquête.

## Espaces extérieurs

### Article 22

#### Arborisation

<sup>1</sup> Les arbres indigènes existants figurant au plan sont à conserver dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet et s'ils sont compatibles avec le projet de construction. En cas d'abattage, ils seront remplacés par des sujets de développement et d'essence similaires.

<sup>2</sup> L'arborisation majeure (arbres) à créer figurée au plan est obligatoire. Sa situation est indicative. Les essences seront choisies parmi les essences indigènes et de station.

<sup>3</sup> Pour les haies, les essences indigènes sont à privilégier. Le thuya et les essences figurant sur la liste noire et la liste d'observation des plantes exotiques envahissantes sont interdits.

<sup>4</sup> La hauteur maximale des haies à créer figurant au plan sera de 1.20 m.

### Article 23

#### Plan des aménagements extérieurs

<sup>1</sup> Un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1/200 élaboré par un mandataire-spécialisé accompagnera obligatoirement toute demande de permis de construire

<sup>2</sup> Ce plan contiendra au minimum les indications suivantes :

- l'implantation et l'aménagement des accès véhicules, des accès au parking souterrain ;
- l'emplacement des places de stationnement extérieur et leurs aménagements;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences;
- le traitement des espaces de prolongement des constructions.
- le traitement des transitions entre les différents espaces du quartier tels que mentionnés à l'art. 25.

### Article 24

#### Cheminement piétonnier

<sup>1</sup> Un cheminement sera aménagé le long de la rive du lac afin de garantir l'accès du public.

<sup>2</sup> Il devra permettre la cohabitation des différents utilisateurs.

<sup>3</sup> Le tracé figurant au plan est indicatif. Il sera adapté en fonction des contraintes locales, notamment la présence d'arbres indigènes existants mentionné à l'art. 22 al.1. L'assiette de la servitude de passage public à pied sera adaptée en conséquence.

### Article 25

#### Mouvements de terrain

<sup>1</sup> L'altitude maximale du terrain aménagé (remblais) dans la zone d'habitation de moyenne densité est indiquée en coupe.

<sup>2</sup> L'aménagement des transitions entre les différents espaces, notamment entre les espaces publics et privés, feront l'objet d'une attention particulière. Il figurera sur le plan des aménagements extérieurs.

### Article 26

#### Délais de réalisation

<sup>1</sup> Les aménagements dans l'aire d'espace public et notamment le cheminement riverain jusqu'au port devront être réalisés au plus tard simultanément aux constructions projetées dans la zone d'habitation de moyenne densité.

<sup>2</sup> Le tronçon du cheminement lacustre entre le port et la limite nord-est du PQ sera réalisé lorsque la continuité sur les parcelles voisines sera possible.

## Accès, stationnement, équipement

### Article 27 **Parking souterrain**

<sup>1</sup> La construction d'un parking souterrain d'un niveau desservant les périmètres d'implantations des constructions 2 et 3 est obligatoire. Il prendra place à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines.

### Article 28 **Stationnement**

<sup>1</sup> Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Ils sont définis sur la base des normes VSS en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

<sup>2</sup> Les besoins en places de stationnement vélos doivent être garantis conformément à la norme VSS SN 640 065.

<sup>3</sup> Des équipements abrités et situés proches des entrées principales des bâtiments seront réalisés pour les vélos.

## Dispositions environnementales et patrimoniales

### Article 29 **Evacuation des eaux**

<sup>1</sup> La rétention des eaux pluviales collectées sur les surfaces étanches (toits, places, routes, etc.) est obligatoire.

<sup>2</sup> Les eaux récoltées pourront être utilisées pour l'eau sanitaire et l'arrosage.

<sup>3</sup> En outre, toutes les mesures permettant de limiter les surfaces imperméables devront être mise en place.

<sup>4</sup> L'évacuation des eaux usées et des eaux claires doit être conforme au PGEE communal.

### Article 30 **Patrimoine archéologique**

<sup>1</sup> Des sondages archéologiques de diagnostic seront effectués avant tout travaux de terrassement, dans l'emprise des constructions projetées et des aménagements ayant un impact dans le sol. Le cas échéant, des fouilles archéologiques pourront être prescrites par le service de l'Etat en charge de l'archéologie cantonale.

## Dispositions finales

### Article 31 **Dossier d'enquête pour permis de construire**

<sup>1</sup> Le dossier d'enquête comprend, outre les pièces énumérées à l'article 69 RLATC:

- les calculs et les plans justificatifs de la détermination de la surface brute de plancher utile (SPBU);
- le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200.

<sup>2</sup> La Municipalité peut exiger la présentation d'une maquette de masse du projet et/ou la pose de gabarits ou encore des photos-montages, montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysager.

### Article 32 **Dérogation**

<sup>1</sup> La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plans et règlements dans les limites fixées par les articles 85 et 85a de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

### Article 33 **Abrogation**

<sup>1</sup> Les présents plans et règlements abrogent à l'intérieur du périmètre du PQ toutes dispositions contraires antérieures, notamment le Plan Général d'Affectation.

### Article 34 **Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> Le présent Plan de quartier entre en vigueur par décision du département compétent.

#### **APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE GRANDSON**

dans sa séance du.....

Le Syndic

Le Secrétaire

#### **SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

du.....au.....

Le Syndic

Le Secrétaire

#### **ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL**

dans sa séance du.....

Le Président

La Secrétaire

#### **APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT**

Lausanne, le :.....

La Cheffe du Département :.....

MIS EN VIGUEUR LE :.....

# COMMUNE DE GRANDSON

## Plan de quartier « Bellerive »

Enquête publique



Février 2016

# RAPPORT 47 OAT

dolciarchitectes

## SOMMAIRE

---

<b>0 PRESENTATION DU DOSSIER</b>	<b>1</b>
0.1 Contexte	1
0.2 Planification de rang supérieur	1
0.3 Planifications communales en vigueur	2
0.4 Autres contraintes légales importantes	3
0.5 Chronologie	3
0.6 Composition du dossier	4
<b>1 RECEVABILITE</b>	<b>5</b>
1.1 Acteurs du projet	5
1.2 Information, concertation, participation	5
1.3 Etat de l'équipement	5
<b>2 JUSTIFICATION</b>	<b>6</b>
2.1 Nécessité de légaliser	6
Périmètre d'intervention	6
Disponibilité du site	6
Mesures d'accompagnement publiques et privées	8
Caractéristiques du projet futur	8
Capacité du site	9
Aspects fonciers	9
Mobilité	11
2.2 Equipement des terrains	14
<b>3 CONFORMITE</b>	<b>15</b>
3.1 Protection du milieu naturel	15
3.2 Création et maintien du milieu bâti	17
3.3 Développement de la vie sociale et décentralisation	19
<b>4 CONCLUSION</b>	<b>20</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>21</b>

## 0 PRESENTATION DU DOSSIER

---

### 0.1 Contexte

Situé au bord du lac, en contrebas du château de Grandson, le site concerné par le présent plan de quartier est constitué de quatre parcelles dont les deux premières appartiennent à la société SI Cand Landi et les deux autres sont propriété de la commune. Il s'agit d'un ancien site industriel sur lequel l'entreprise Cand Landi possède des entrepôts historiquement destinés au stockage de matériel et véhicules. Ces entrepôts sont aujourd'hui désaffectés et il s'agit de revoir complètement l'utilisation du site dont le potentiel est exceptionnel.

Ce processus passe par un changement d'affectation réalisé par le biais d'un Plan de Quartier. Celui-ci réorganisera le secteur et définira une utilisation du sol qui permettra de réaliser des logements de qualité ainsi que des équipements publics conviviaux. L'accès public au lac est notamment une priorité dans la planification.



Figure 1 : Photo aérienne - extrait geoplanet

### 0.2 Planification de rang supérieur

Au niveau de la Planification Cantonale, le projet du plan de quartier "Bellerive" s'inscrit en conformité avec les orientations du Plan directeur cantonal, en particulier en ce qui concerne les mesures suivantes :

A14	Projets d'intérêt public
A32	Nuisances sonores
A33	Accidents majeurs
A35	Rayonnement non ionisant
B31	Habitat collectif
B32	Friches urbaines
E22	Réseau écologique cantonal
E23	Réseau cantonal des lacs et des cours d'eau
E25	Rives de lac
R12	Agglomération yverdonnoise (AggloY)

Le détail de la conformité du PQ à ces mesures est développé plus loin.

### 0.3 Planifications communales en vigueur

#### ► Plan général d'affectation du 18 avril 1984

Les terrains situés dans le périmètre du plan de quartier sont actuellement affectés en zone industrielle ainsi qu'en zone de verdure pour la partie riveraine. A noter que la commune est en cours de révision générale de son PGA. Une coordination entre cette étude et le dossier du PQ a été effectuée.

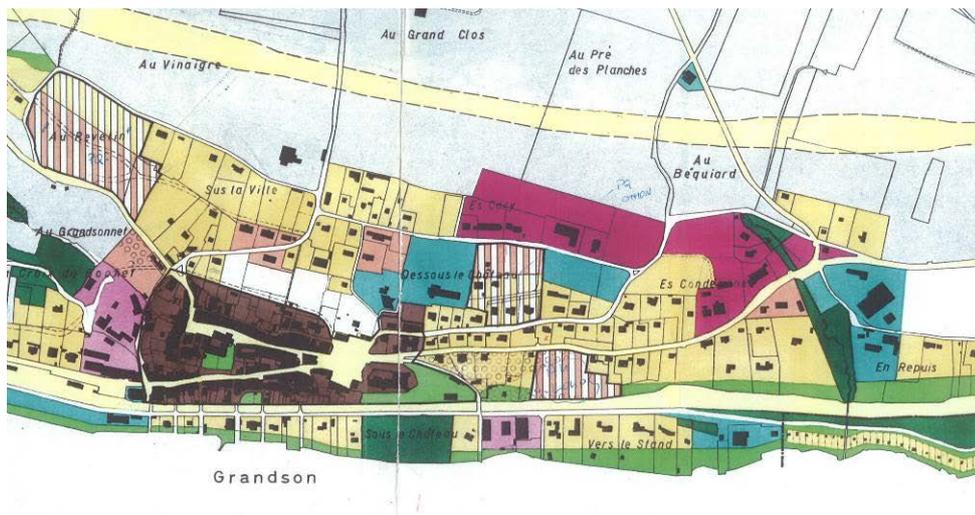


Figure 2 : Extrait du PGA en vigueur

#### ► Plan directeur communal

Le plan directeur communal a été approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mai 2012. Le secteur Bellerive (représenté sous un losange rouge dans le plan ci-dessous) ne fait pas l'objet de mesures particulières au vu de sa petite taille sur l'ensemble du territoire communal. Quelques points peuvent cependant être relevés :

- > Au niveau de la destination du sol, le secteur est destiné à de l'habitat moyenne densité avec une mixité à favoriser.
- > La zone de verdure est maintenue le long des rives du lac.
- > Le secteur est identifié comme potentiel d'accueil et espace à valoriser pour le tourisme et les loisirs.
- > Le cheminement des rives du lac est à renforcer ou à créer.
- > Un dégagement visuel est à préserver de part et d'autre du secteur.
- > Une liaison cyclable et piétonnière est à assurer le long de la route bordant le secteur (chemin de Bellerive).

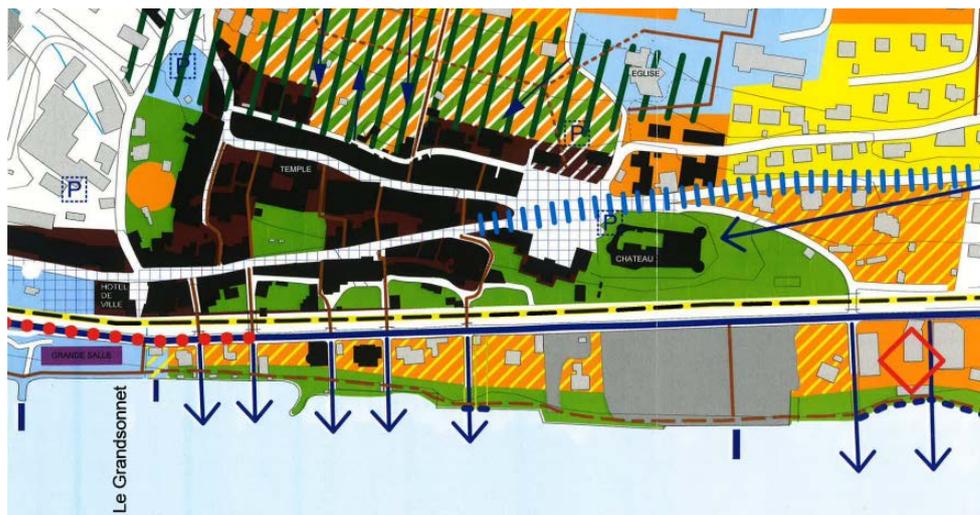


Figure 3 : Extrait du Plan directeur communal - Vieille ville et abords (plan avec légende en annexe)

#### 0.4 Autres contraintes légales importantes

La commune de Grandson fait partie du projet d'agglomération AggloY. Celui-ci identifie notamment les secteurs prioritaires pour le développement de logements. Le PQ est compris dans le périmètre de centre mais il n'est pas formellement identifié parmi les sites prioritaires, principalement en raison de sa taille réduite et donc de l'enjeu qu'il représente à l'échelle de l'agglomération. Néanmoins, dans le contexte actuel de pénurie de logements et de lutte contre le gaspillage du sol, le projet de PQ est tout à fait conforme aux principes développés dans le projet AggloY.

#### 0.5 Chronologie

18 avril 1984	Approbation du PGA par le département compétent
14 janvier 2010	Accord préliminaire no 1
8 mars 2011	Séance de coordination avec les services pour présentation du projet remanié.
16 mai 2012	Approbation du Plan directeur communal par le département compétent.
2 octobre 2012	Accord préliminaire no 2
17 juin 2013	Présentation du projet de PQ Bellerive à la municipalité
25 septembre 2013	Réception du dossier par le SDT pour examen préalable
24 janvier 2014	Préavis des services et ensuite modifications des documents
31 juillet 2014	Envoi du dossier pour examen préalable complémentaire
3 novembre 2014	Préavis des services sur l'examen préalable complémentaire

26 mai 2015	Séance de coordination entre la Municipalité de Grandson, des représentants des propriétaires et des mandataires, le SDT et une représentante de la Commission des rives du lac (CRL)
1 septembre 2015	Préavis complémentaire de la CRL
17 novembre 2015	Préavis final positif de la CRL
26 novembre 2015	Validation du dossier pour enquête publique par le SDT

Suite à la validation du SDT, le présent dossier est soumis à l'enquête publique.

### **0.6 Composition du dossier**

Conformément aux articles 12 et 13 RLATC, l'ensemble du dossier pour ultime contrôle du plan de quartier est composé des pièces suivantes :

- Le plan d'implantation ainsi que les coupes à l'échelle 1/200;
- Le règlement;
- Le présent rapport explicatif selon l'article 47 OAT et ses annexes.

## 1 RECEVABILITE

---

### 1.1 Acteurs du projet

Le projet de plan de quartier est établi par le bureau Dolci Architectes – Atelier d'architecture et d'urbanisme Sàrl (EPFL-SIA-FSU) à Yverdon-les-Bains.

Le dossier de plan de quartier a été établi par des personnes qualifiées selon l'art. 5a LATC du 4 décembre 1985.

### 1.2 Information, concertation, participation

La Municipalité a participé au développement du projet de plan de quartier dès son élaboration avec le bureau mandataire et les services cantonaux concernés.

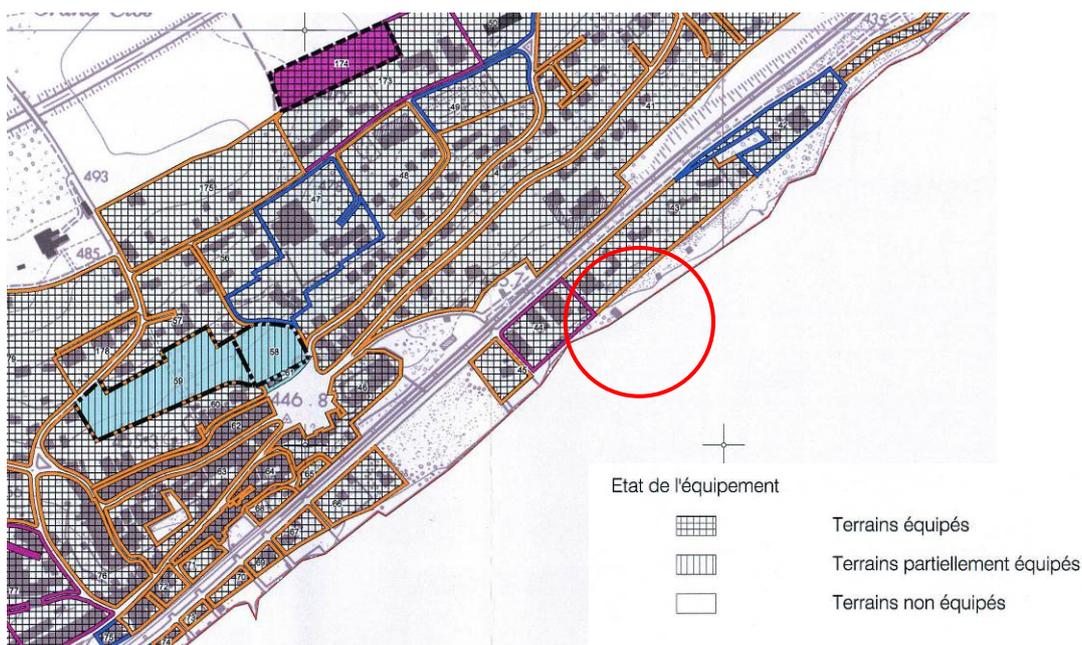
La commission d'urbanisme du Conseil communal est également impliquée dans le projet. Une présentation du dossier lui a été faite en octobre 2013.

Une séance d'information publique est organisée par la Municipalité sur ce dossier durant la période de mise à l'enquête.

### 1.3 Etat de l'équipement

L'aperçu de l'état d'équipement (AEE) a été approuvé le 16 octobre 2007 par le SDT. Comme le montre l'extrait ci-dessous, ce document met en évidence que l'équipement de base est déjà totalement réalisé pour le secteur concerné par le PQ Bellerive.

Les futures mises à jour du PGEE tiendront compte des données induites par le Plan de quartier.



## 2 JUSTIFICATION

### 2.1 Nécessité de légaliser

Les réserves de terrains en zone constructible légalisés de la commune offrent un potentiel bien inférieur aux besoins pour les 15 prochaines années selon les prévisions mises en évidence par le Plan directeur communal. En effet, celui-ci met en évidence qu'à l'heure actuelle, les possibilités d'accueil sont très réduites (moins de 100 habitants) alors que les prévisions démographiques tablent sur une croissance d'environ 1'300 habitants sur les 15 prochaines années. Malgré les nombreux projets en cours de planification (PPA Place du Château, PPA Derrière les Remparts, PQ Au Grandsonnet, PQ Fiez-Pittet,...), le déficit ne sera pas comblé.

Par ailleurs, la plupart des logements en cours de planification sont destinés aux familles et à la classe moyenne en général. Un nombre relativement important de ces logements pourraient également être dits sociaux (logements subventionnés, appartements protégés, logements pour étudiants,...). Les logements planifiés dans le cadre du présent PQ viendraient compléter cette offre par un nombre restreint de logements de standing. Leur localisation est très attractive du point de vue du site mais ils sont également situés à proximité du futur axe fort de transport public prévu dans le cadre d'AggloY.

### Périmètre d'intervention

Le périmètre du plan de quartier est délimité côté Sud par le lac, au nord par la route communale et à l'ouest et à l'est par des propriétés privées.

Le périmètre du projet couvre une superficie de 7'088 m<sup>2</sup>. Il englobe les parcelles suivantes :

Parcelles	Propriétaires	Surfaces
828	SI Cand Landi	3'781 m <sup>2</sup>
829	SI Cand Landi	1'835 m <sup>2</sup>
830	Grandson, la Commune	1'123 m <sup>2</sup>
840 (partiellement)	Grandson, la Commune	18'367 m <sup>2</sup>

### Disponibilité du site

#### ► Dangers naturels

En matière de dangers naturels, le périmètre du plan de quartier n'est soumis à aucun aléa selon les cartes des dangers. A l'inverse des terrains situés immédiatement au nord et formant un coteau, la pente au sein du périmètre du PQ peut être considérée comme nulle, ce qui explique l'absence des risques de glissements. Le remblai de la voie CFF constitue une protection intéressante par rapport à ce risque. Le périmètre du PQ n'est pas non plus soumis aux risques

d'inondation car le terrain et l'ensemble des constructions (y compris les sous-sols) sont situés au-dessus du niveau des hautes eaux du lac. Tout au plus, une partie du chemin riverain et de la plage pourront être inondés lors d'évènements exceptionnels.

► Site pollué

Le site du PQ est recensé au cadastre cantonal des sites pollués en raison des activités à risque qui s'y sont déroulées. Selon ce document, le site ne nécessite ni surveillance, ni assainissement car il ne menace aucun domaine de l'environnement.

Lors des travaux, les matériaux d'excavation seront triés sur place en veillant au respect des filières de traitement et d'élimination des déchets puis évacués vers les centres compétents dans l'élimination des matériaux de chantier.

► OPAM

Le plan de quartier se situe à proximité d'une ligne ferroviaire. En ce sens, il est soumis à l'OPAM car cette dernière est utilisée pour le transport de matières dangereuses, en particulier des hydrocarbures. Des contacts ont été établis avec le service concerné afin d'évaluer la dangerosité réelle et les risques effectifs de la ligne et le cas échéant, les mesures constructives à intégrer au PQ.

Selon le service compétent, les documents de référence servant de base à l'évaluation de ces éléments sont le *Guide de planification – Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs*<sup>1</sup> ainsi que le *Screening CFF 2011*<sup>2</sup>. Le tronçon concerné est le tronçon C110. Selon le *Screening*, le risque actuel sur ce tronçon est considéré comme totalement acceptable. Il s'agit néanmoins de vérifier si le présent projet de plan de quartier nécessite une évaluation détaillée du risque et donc une expertise. La méthode d'évaluation est définie par le Guide de planification aux pages 19 et suivantes. Le périmètre de référence correspond à un tronçon de 100m de part et d'autre de la ligne CFF et d'une longueur de 300m. Sur ce tronçon, il s'agit de prendre en compte uniquement les possibilités de densification. En l'occurrence seul le projet de PQ constitue un potentiel notable. Dans le détail, le potentiel est calculé sur la base du potentiel démographique du projet auquel est appliquée une pondération de 2/3. Dans le cas présent, le potentiel démographique du PQ est de 85 habitants (4'250 m<sup>2</sup> SBP/50m<sup>2</sup>) et donc le potentiel de développement OPAM est de 57 habitants. Le seuil de significativité du risque retenu par le guide est de 300 habitants.

En conclusion, on constate que le potentiel de développement du PQ est largement inférieur au seuil de significativité du risque et que donc aucune étude supplémentaire ne sera nécessaire en l'état. Des mesures de préventions pourront néanmoins être prises et incluses dans le PQ telles que la limitation des ouvertures côté voie CFF, la non utilisation de matériaux combustibles sur cette façade ou encore la présence de chemins de fuite côté lac. Ces mesures ont été intégrées dans la présente planification.

► ORNI

---

<sup>1</sup> ARE, OFEV, OFT, *Guide de planification : Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs le long des installations ferroviaires significatives sous l'angle du risque*, Berne, 2009

<sup>2</sup> ERNST BASLER + PARTNER, *Risques pour la population liés au transport ferroviaire de marchandises dangereuses*, Zollikon, 2011.

La présence de la ligne ferroviaire est également synonyme de risques liés aux rayons non-ionisants issus des lignes de contact électriques. L'ORNI définit le cadre relatif à cette problématique. Selon le contact établi par le mandataire avec le responsable du domaine auprès du service cantonal compétent, les distances de sécurité seront respectées étant donné que l'affectation actuelle autorise déjà les locaux à usage sensible (LUS) et que donc, conformément à l'art. 24 LPE, la valeur limite d'immissions sera à considérer.

► OPB

La présence de la ligne ferroviaire induit également des contraintes sous l'angle de la protection contre le bruit. En effet, le degré de sensibilité attribué au plan de quartier sera de II et III car il s'agit d'une zone affectée à l'habitation avec uniquement des activités non-gênantes tolérées pour une partie et d'une zone d'installations publiques pour l'autre. Les niveaux d'immissions auraient donc été largement dépassés sans mesure constructive. Toutefois, dans le cadre de leur programme d'assainissement, les CFF ont réalisé la pose d'une paroi anti-bruit le long de la voie. Celle-ci permet de protéger le quartier. Les niveaux d'immissions dans le quartier n'ont pas été mesurés depuis mais ils devraient respecter les normes. Au cas où des dépassements devaient néanmoins être toujours constatés, des mesures constructives seraient prises.

► Sites archéologiques

Le projet de plan de quartier « Bellerive » présente un projet d'ampleur sur une aire importante de la commune. Les futurs bâtiments projetés dans le périmètre du PQ constituent un impact considérable dans des zones sensibles (stations palafittiques notamment) dont le contexte archéologique n'est pas connu. Par conséquent des sondages préliminaires seront effectués dans l'emprise des constructions futures, avant le démarrage des travaux de terrassement. Ceci dans le but d'évaluer le potentiel archéologique et les atteintes qui pourraient lui être portées dans le secteur concerné. Il s'agit également d'éviter toutes découvertes fortuites susceptibles de retarder les travaux de construction.

### **Mesures d'accompagnement publiques et privées**

Une collaboration étroite entre les autorités communales et le propriétaire privé a permis de respecter au mieux les intérêts et aspirations respectifs. L'un des enjeux principaux du projet était notamment de garantir l'accès du public à la rive, aussi bien par un espace de détente que par un cheminement riverain. La réorganisation de la propriété foncière au sein du périmètre du PQ décrite plus loin permet d'atteindre cet objectif à satisfaction des deux partenaires.

### **Caractéristiques du projet futur**

Le plan de quartier "Bellerive" se caractérise par :

- une zone d'habitation à moyenne densité privée.
- une zone d'installations publiques, propriété de la commune et permettant les affectations d'intérêt public, notamment la réalisation de locaux pour les sociétés locales (plongeurs, autres) ainsi qu'une plage publique.
- un accès public le long des rives depuis la zone d'installations publiques (plage, cheminement riverain).
- un remaniement complet des parcelles privées et publiques afin d'obtenir une organisation rationnelle

- une réflexion poussée sur les choix des implantations, de la volumétrie, des matériaux ainsi que les plantations extérieures afin de garantir l'intégration paysagère optimale du futur projet.
- Le stationnement privé exclusivement situé en souterrain.
- Une obligation d'arboriser les surfaces de stationnement extérieures.

### Capacité du site

Les capacités du site prévues à l'intérieur du périmètre de centre de l'AggloY ci-blent un indice d'utilisation du sol (IUS) de minimum 0,6. Les surfaces prévues pour les bâtiments donnent un IUS de 0.75.

Surface du PQ	7'088 m <sup>2</sup>
Surface totale en zone HMD :	4'740 m <sup>2</sup>
Surface totale en zone PUB :	995 m <sup>2</sup>
Surface totale en zone VER :	1'353 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher (SBP) :	4'250 m <sup>2</sup>
<b>IUS indicatif dans les zones PUB + HMD :</b>	<b>0.74</b>

Selon la méthode de calcul du Plan directeur cantonal, cette surface correspond à **environ 85 habitants/emplois**. La réalisation de ce quartier permettra donc de contribuer au comblement du déficit de logements évoqué plus haut tout en répondant à la densité minimale demandée par le Plan directeur cantonal pour les communes de centre des agglomérations.

### Aspects fonciers

La propriété foncière, bien que simple au niveau du nombre de propriétaire, reste relativement complexe en terme d'organisation spatiale et, dans tous les cas, tout à fait inadaptée à la réalisation des aspirations de la commune et du propriétaire privé.

Comme le montre l'illustration ci-dessous, l'accès à la parcelle communale 830 ne peut se faire que par la parcelle 840 qui est très difficilement exploitable. L'accès au lac sur cette parcelle est impossible en raison de la configuration du terrain et notamment la présence d'un mur de soutènement important. De plus, la réalisation du cheminement riverain reste compliquée dans cette configuration. A l'opposé, la parcelle privée 829 est enclavée entre la route et les parcelles communales.

Diverses négociations entre les parties ont permis de restructurer la propriété foncière de façon à garantir la faisabilité foncière du plan de quartier. En termes de surface, le nouvel état présente une situation similaire à l'ancien état comme le montre le tableau ci-dessous.

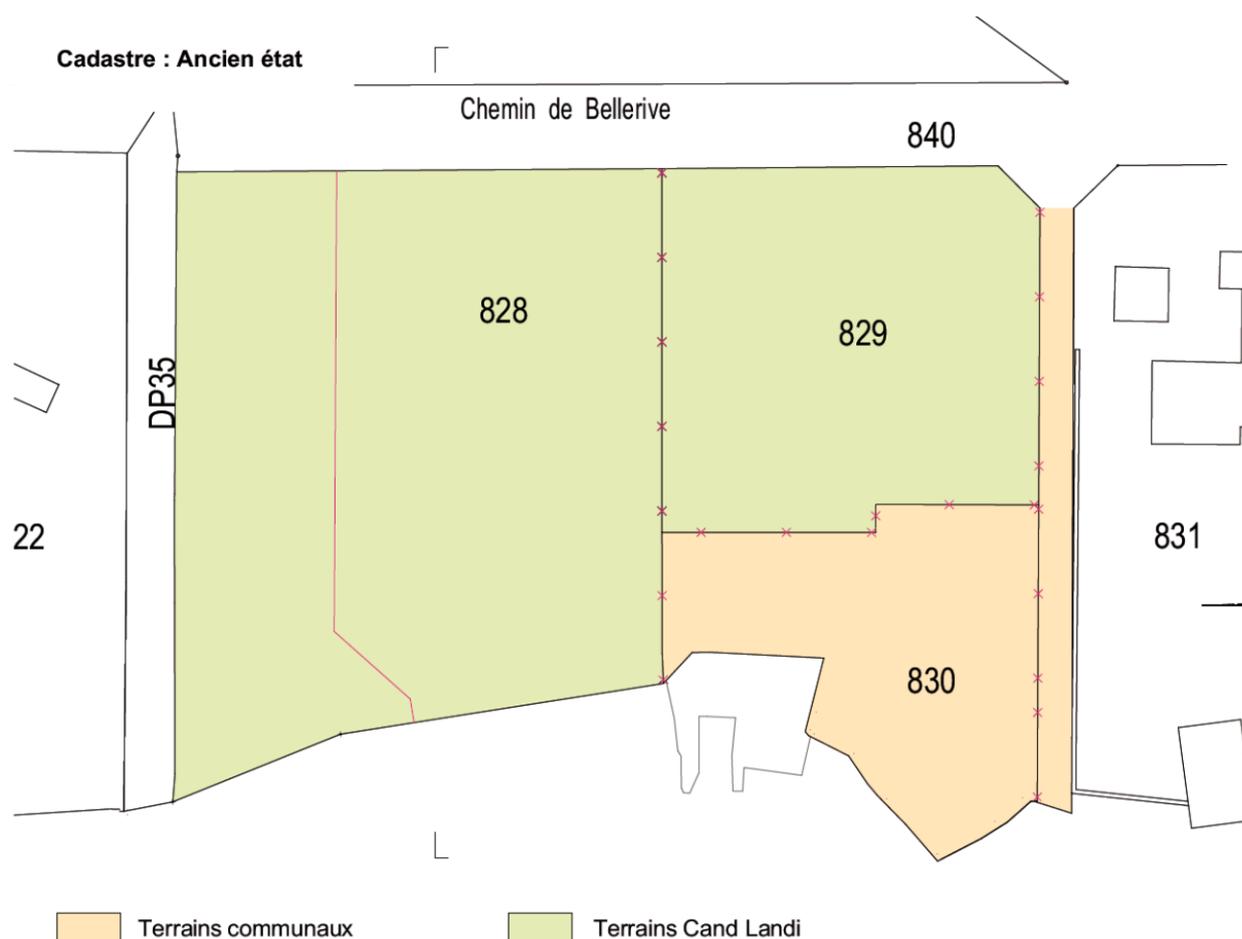


Figure 5 : Ancien état du cadastre

Tableau comparatif AE/NE

	Grandson, la Com- mune	Cand Landi
<b>Ancien état (ac- tuel)</b>	1'476 m <sup>2</sup>	5'612 m <sup>2</sup>
<b>Nouvel état</b>	1'353 m <sup>2</sup>	5'735 m <sup>2</sup>

Le détail des conditions de l'échange et notamment les aspects extra-fonciers sont définis dans une convention établie devant notaire et signée par les deux parties avant le début de l'enquête publique du plan de quartier. Leur entrée en vigueur sera conditionnée à la mise en vigueur du PQ.

La situation de la parcelle 840 a fait l'objet d'une analyse détaillée des servitudes. En effet, cette parcelle est très étendue et a une nature assez variée (route, parcelle avec chalets en DDP,...) et les servitudes y sont également nombreuses et diverses notamment avec les canalisations présentes sous la route, les chalets en DDP et la voies CFF voisines et les restrictions y relative. Au final, seules les servitudes en relation avec le marchepied sont applicables à la zone qui sera cédée à la SI Cand Landi et donc aucun problème ne s'oppose à cet échange.

En ce qui concerne le cheminement riverain, ce dernier est assuré par une servitude de passage tout au long de la rive, comme démontré sur la figure 6 (hachure grise). La réalisation du cheminement pourra se faire en deux étapes : une première étape jusqu'au port existant et une seconde étape ultérieurement en fonction de son éventuel prolongement sur les parcelles jouxtant le plan de quartier à l'est.

Par ailleurs, une servitude d'usage public sera également créée, ceci afin de permettre un usage public d'une partie de la zone de verdure, en lien avec la zone d'installation publique située à l'ouest de la zone d'habitation. En effet, sur le secteur de la zone de verdure se trouvant à l'est du port, seul le passage à pied sera destiné au public.

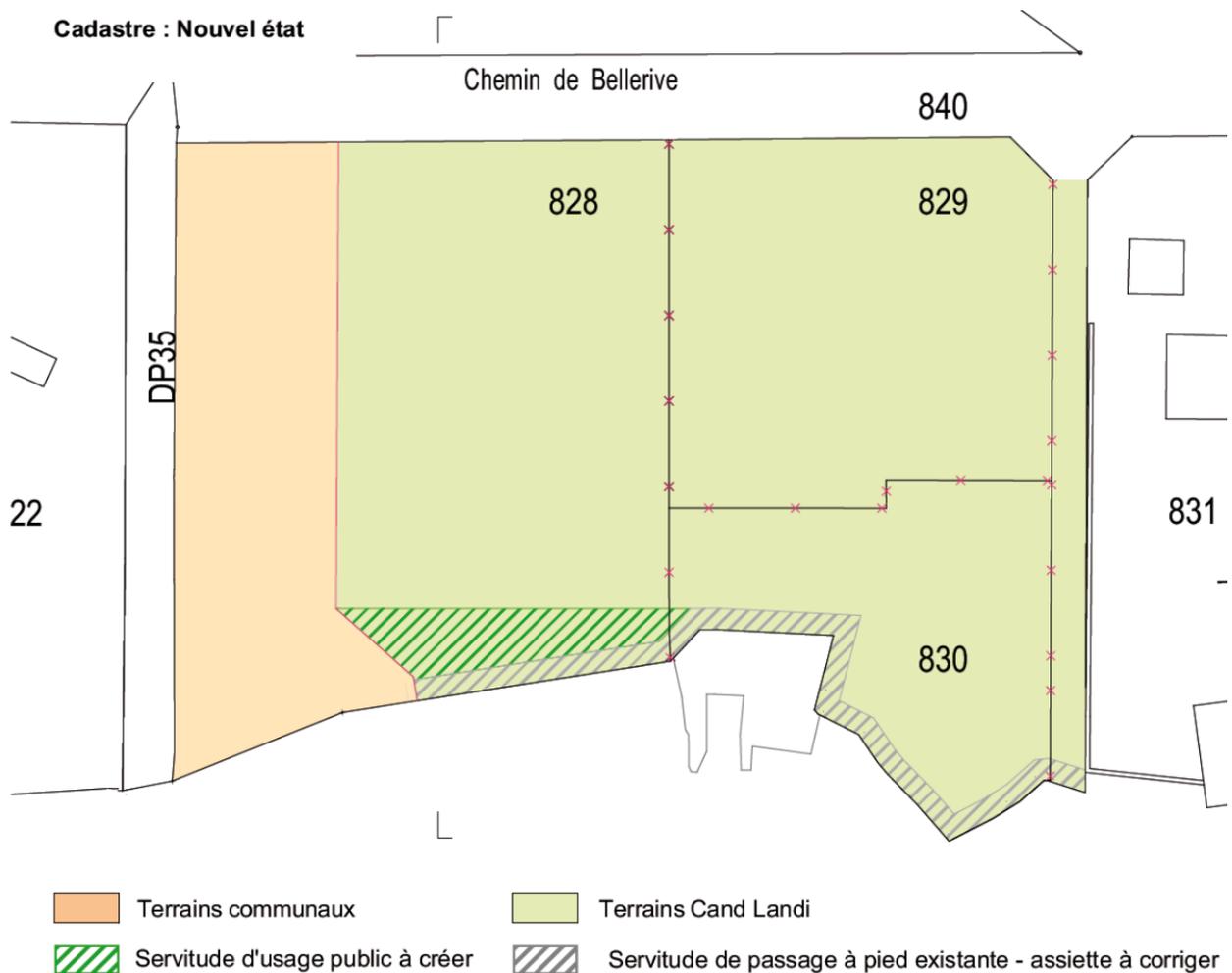


Figure 6 : Nouvel état du cadastre (fond cadastral AE)

## Mobilité

La mobilité est une préoccupation importante dans la planification du PQ Belleive.

Tout d'abord, il s'agit de s'intéresser au transport individuel motorisé (TIM).

Une estimation du trafic généré a été effectuée sur la base des caractéristiques du quartier (SBP, affectation, situation géographique,...) ainsi que des normes utilisées par les spécialistes. L'estimation se décompose de manière suivante :

<b>Parcelle communale</b> <i>650 m2 SBP – PUB</i>	soit 8 pl = env. 20-25 mvts
<b>Parcelle Can Landi</b> <i>3'600 m2 – HMD</i>	soit 40 pl. = env. 120-130 mvts
<b>Total mvts/j</b>	<b>140-160 mvts</b>

Ce chiffre peut paraître relativement élevé mais il est nécessaire de le mettre en perspective avec la situation actuelle et surtout avec la situation à l'époque où le site était véritablement en activité conformément à son affectation.

Actuellement, les trois logements disponibles sur le site, génèrent 10 à 15 mouvements par jour auxquels il faut rajouter ceux générés par l'utilisation résiduelle du site industriel soit une vingtaine de mouvements journaliers de poids lourds et à peu près le même nombre par des véhicules légers, type camionnettes.

Au plus fort de l'activité du site industriel (années 1990), le trafic était bien plus élevé qu'à l'heure actuelle. Les activités se composaient de stockage/entreposage mais également d'entretien de véhicules (atelier). A cette époque, le trafic généré était composé d'environ 100 mvts de poids-lourds et environ 80 mvts de véhicules légers.

On constate donc qu'avec la réaffectation du secteur, le trafic de poids-lourds va complètement disparaître et que le total des mouvements journaliers avec les véhicules légers motorisés sera inférieur au total du trafic mixte (véhicules légers + poids lourds) potentiellement généré par le secteur selon son affectation actuelle.

Par ailleurs, il est à préciser que le stationnement sur la partie affectée en zone d'habitation à moyenne densité se fera entièrement en souterrain. Pour le secteur affecté en zone d'installations publiques, des places seront disponibles devant le bâtiment, côté route.

Pour ce qui est des transports publics, le quartier est très bien raccordé au réseau TP car l'arrêt de bus de la Place du Château est situé à moins de 200 m. Celui-ci est desservi par la ligne qui est considérée comme l'axe structurant à l'échelle de l'AggloY, comme le montre l'extrait du concept des transports public AggloY reproduit ci-dessous. Cet axe traverse l'agglomération et permet surtout de relier le quartier à la gare de Grandson et donc au réseau RER mais également à la gare d'Yverdon.

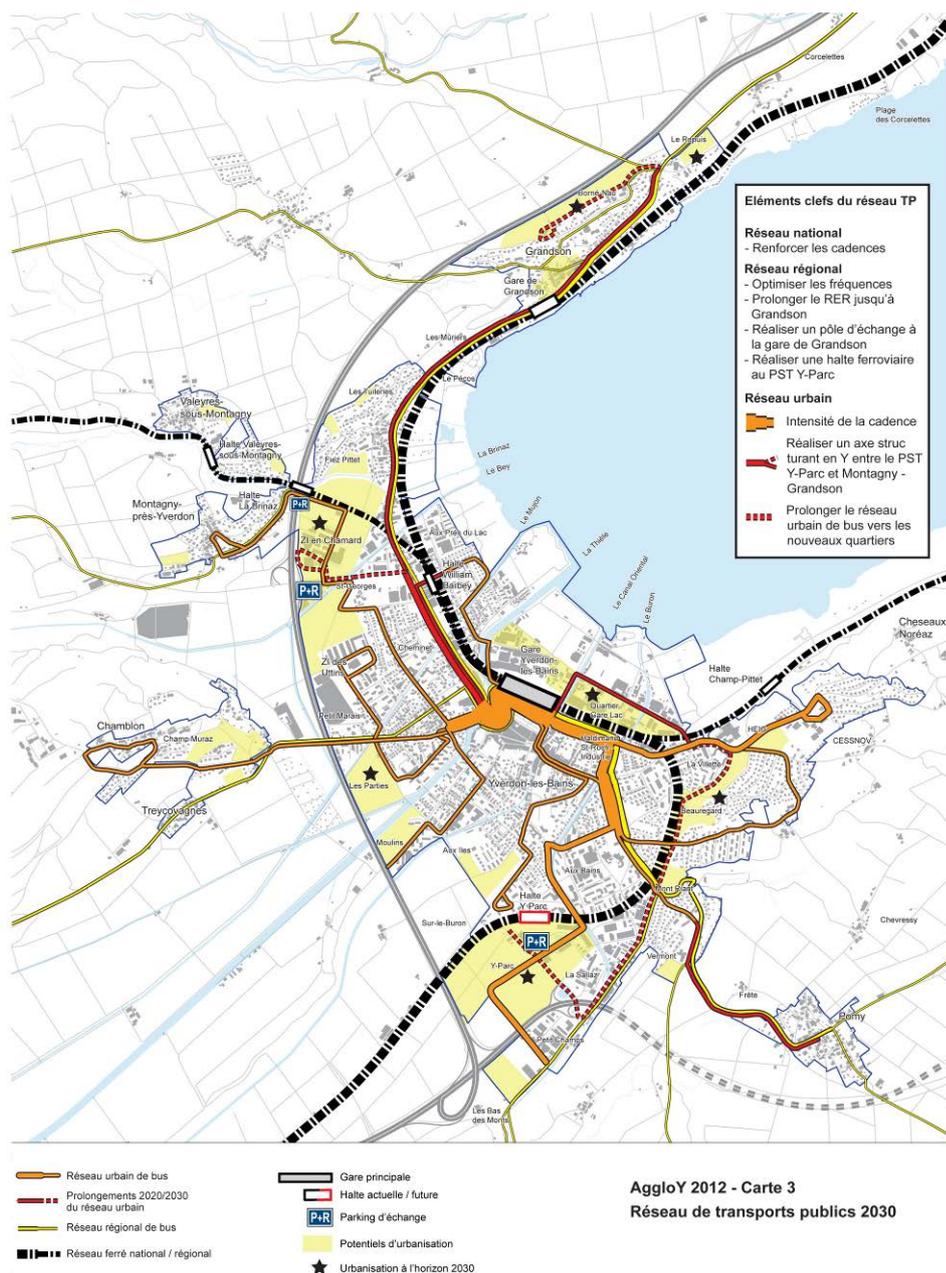


Figure 7. Extrait de la carte du concept de transports publics AggloY 2012

Finalement pour ce qui est de la mobilité douce, la connexion au réseau planifié dans le projet AggloY est excellente. Le réseau fonctionnel prioritaire passe par la route cantonale, à peine à 200 m du quartier. De plus la route communale qui passe le long du quartier fait partie du réseau SuisseMobile pour les parcours à vélo et à pieds. Il est donc aisé de rejoindre Yverdon à vélo depuis le quartier de Bellerive. Ces liaisons seront maintenues et assurées tout au long des travaux.

Ajoutons également que l'accès du public aux rives sera garanti par le plan de quartier. Un cheminement le long du lac sera réalisé et une servitude en donnera la garantie.

## **2.2 Equipement des terrains**

Comme expliqué dans le chapitre 1.3 sur l'état de l'équipement, le périmètre du PQ est totalement équipé. L'adduction d'eau est assurée par une canalisation située sous le Chemin du Lac en provenance de la station de pompage. Pour ce qui est des eaux usées, un collecteur est également situé sous le Chemin du Lac. Il est lui-même raccordé à la STEP intercommunale de Grandson. Pour ce qui est des eaux claires, elles pourront être directement évacuées dans le lac.

En ce qui concerne les accès, le PQ sera desservi par le Chemin du Lac et surtout par le Chemin du Château qui offre un raccordement rapide à la route cantonale et au centre de la localité. Comme expliqué au chapitre précédent, ces accès seront suffisants pour supporter la charge de trafic généré par le plan de quartier.

### 3 CONFORMITE

---

#### 3.1 Protection du milieu naturel

Le périmètre du plan de quartier n'est pas compris dans un inventaire de protection des valeurs naturelles et paysagères. Toutefois, malgré la présence d'un mur de soutènement de la parcelle, la rive abrite quelques surfaces de végétation riveraine se rattachant à la roselière, ainsi que quelques arbres. De plus, le périmètre du plan de quartier est situé à proximité d'un secteur de faune et d'une réserve pour les oiseaux d'eau et migrateurs protégés par l'OROEM.

Dans ce contexte, et pour assurer une protection de la fragile zone riveraine, aucune intervention sur la zone littorale n'est prévue dans le plan de quartier. En effet, le projet modifié n'empiète plus sur le domaine public des eaux et permet, de ce fait, de préserver les valeurs naturelles riveraines dont les roselières existantes. Un accès public au lac sera néanmoins réalisé mais il sera de nature très modeste sur la future zone d'utilité publique et la zone de verdure et sera simplement une amélioration de l'état actuel. Ce point est détaillé plus précisément dans les chapitres suivant.

En ce qui concerne la transition entre la zone d'habitation et la zone de verdure, un projet de détail des aménagements sera réalisé par des professionnels qualifiés et transmis à la CRL avant la mise à l'enquête. Cependant, la distinction entre la zone privée et la zone publique devra être distincte, ceci pour des raisons de confort dans l'utilisation des différents espaces tant pour les habitants que pour les promeneurs. Cet aspect est traité dans le règlement du plan de quartier, notamment aux articles 23 et 25.

En ce qui concerne le Réseau écologique cantonal (REC-VD), la ville de Grandson est uniquement concernée par un territoire d'intérêt biologique supérieur. Le site est cependant déjà largement urbanisé. En tous les cas, le plan de quartier limitera au maximum les atteintes à la faune et la flore, et des matériaux naturels et perméables pour les sols seront utilisés, dans la mesure du possible.



Figure 8 Extrait du réseau écologique cantonal (REC)

En ce qui concerne l'espace étendue d'eau, il a été décidé et confirmé par la DGE-EAU, que le projet est conforme sur ce point. Par ailleurs, le front côté lac des futurs bâtiments ne dépassera pas l'emplacement des bâtiments actuels. De plus, une zone de verdure entre la parcelle privée et le lac permettra de renforcer la protection des rives.

Au contraire des parcelles voisines, l'arborisation est actuellement peu présente dans le périmètre du futur plan de quartier, comme le montre le plan en annexe 1. Elle est composée d'essences indigènes (frênes, hêtres, saules,...) et d'essences quelconques (palmiers, cognassier,...). Les arbres appartenant aux essences indigènes sont reportés au plan et devront être maintenus. A noter que l'article 22 du règlement permet de protéger et conserver ces arbres majeurs. A noter également que le tracé du cheminement piétonnier représenté sur le plan est indicatif. Lors de sa réalisation, il s'adaptera en fonction de la végétation et des arbres majeurs existants en les contournant. Par ailleurs, une arborisation complémentaire est prévue dans le cadre du plan de quartier. Celle-ci sera importante à plusieurs niveaux : au niveau paysager, elle permettra d'atténuer l'impact des futurs bâtiments mais également de créer une continuité avec les parcelles voisines. Cette arborisation aura également un rôle en termes de biodiversité car en suivant le règlement du plan de quartier, les essences locales seront utilisées. Fonctionnellement parlant, elle aura également une utilité car elle permettra de marquer les différents espaces (public/privé) et de créer de l'ombre.

Concernant la gestion des eaux de surface, le règlement du plan de quartier instaure l'obligation de la rétention des eaux sur les surfaces étanches mais également celle de limiter lesdites surfaces étanches. Il est prévu de pouvoir utiliser les eaux récoltées sur les surfaces étanches pour l'eau sanitaire et l'arrosage.

### 3.2 Création et maintien du milieu bâti

Le site industriel n'est actuellement presque plus exploité et est en partie à l'état de friche. Son emplacement n'est plus adapté à une activité industrielle qui s'est progressivement déplacée sur un autre site en périphérie de l'agglomération. Cette situation, pour les raisons développées plus haut, est par contre, idéale pour la re-conversion en logement de moyenne densité avec quelques activités publiques subsidiaires.

Le projet de plan de quartier permettra également d'améliorer la qualité esthétique du secteur avec un projet de qualité dont l'intégration future est garantie par un choix d'implantation, de gabarits et de volumétrie étudié en détail ainsi que par des prescriptions assez strictes en matière de conception architecturale, de choix des matériaux et des couleurs.

Afin de vérifier ces éléments et en particulier l'impact sur le Château de Grandson avec une vue depuis le lac ainsi que la perspective depuis le Château, des photo-montages détaillés ont été réalisés. Ils sont présentés ci-dessous.



*Figure 9 Vue sur le projet et le Château de Grandson depuis le lac*



*Figure 10 Vue depuis le Château sur le projet*

Au vu des photomontages, il apparaît clairement que l'impact du projet sera plutôt positif et qu'il s'intégrera très bien dans le site. Les prescriptions du plan et du règlement concernant la volumétrie, l'arborisation, le choix des matériaux et couleurs de façades sont autant d'éléments qui participent à cette intégration réussie.

### 3.3 Développement de la vie sociale et décentralisation

La simplification du foncier évoquée plus haut permettra d'offrir un espace de détente et délasserment plus vaste et convivial au public avec un accès à l'eau depuis la future zone d'installation publique et la zone de verdure plus commode qu'à l'heure actuelle.

En ce qui concerne le principe du marchepied<sup>3</sup>, il est actuellement purement théorique car divers aménagements tels qu'un mur de soutènement de la parcelle font clairement obstacle au cheminement le long de la rive.



Figure 11 : Mur de soutènement des parcelles 830 et 828

La réalisation du plan de quartier permettra de rendre effectif ce passage et donner au public la possibilité de se promener le long de la rive dans la zone de verdure. Pour ce faire, et comme indiqué dans le Plan directeur communal, un chemin riverain sera créé au fur et à mesure des projets d'aménagement le long des rives. La réalisation d'un marchepied en avant du projet Bellerive dans la zone de verdure est déjà une étape dans ce sens.

En ce qui concerne le traitement des rives, il a été convenu de commun accord entre la commune et le propriétaire privé que les différents aménagements prévus sur le lac dans une version antérieure du projet seraient abandonnés. Il n'y aura plus d'agrandissement et de déplacement de la rampe de mise à l'eau, ni de réalisation d'un port (conservation de l'existant), ni de remblais dans le lac pour la création d'une plage public.

Le seul réaménagement du secteur des rives se fera dans la zone d'installation publique jusqu'à la limite du domaine public des eaux. Ceci afin d'offrir un espace de détente et donner l'accès au lac par une mise en valeur de la petite plage existante à l'extrémité ouest de la parcelle 828.

Par contre, les installations existantes (rampes de mise à l'eau) seront maintenues en l'état en respect de la concession pour usage d'eau no 148.

Cette solution permet de minimiser l'impact anthropique sur le milieu et en particulier la végétation riveraine (roselières) qui pourra ainsi être conservée mais en aucun cas renforcée car ne faisant pas partie du périmètre du plan de quartier.

---

<sup>3</sup> art. 4 de la Loi du 10 mai 1926 sur le marchepied le long des lacs et sur les plans d'eau

## **4 CONCLUSION**

---

Le dossier d'aménagement du territoire du plan de quartier Bellerive a été traité de manière sensible et à partir des bases contenues dans le Plan directeur communal de Grandson, d'Agglo Y et du Plan directeur cantonal. Les remarques formulées à ce jour par les différents services de l'Etat ont également été prises en compte dans l'élaboration du présent dossier.

Les objectifs de l'aménagement du territoire coïncident avec le projet d'affectation et d'équipement de la Municipalité et des propriétaires.

Le présent dossier est soumis par la Municipalité à l'enquête publique.

## **ANNEXES**

---

1. Relevé sommaire de végétation du 06.06.2014
2. Extrait PDCOM de Grandson – Vieille Ville et abords