



MUNICIPALITÉ  
DE  
GRANDSON

Grandson, le 26 mars 2015

PREAVIS MUNICIPAL n°561/14

Relatif à une demande de crédit  
d'études pour le Plan Partiel  
d'Affectation « Coteau derrière  
les Remparts »

---

Pour mémoire, le préavis municipal n°490 adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 6 mai 2010, dotait la Municipalité d'un montant de Fr. 240'000.- pour entreprendre des études tests dans le Coteau situé derrière les Remparts (le coût total de ces études a été arrêté à Fr. 192'099.-).

Le préavis de l'époque rappelait certains faits relatifs au Plan de Quartier (PQ) de la Place du Château, tel que le refus du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) en 2009 de la version où le projet empiétait sur le coteau, le redimensionnement du PQ sur la seule place du Château et la demande d'une procédure permettant de déterminer un choix d'aménagement de qualité portant sur l'entier du coteau.

Le Plan Directeur Communal (PDCoM) mentionne également que le coteau « Derrière les Remparts » a déjà fait l'objet d'un PQ vers 1985, celui-ci a été abandonné face à la fronde d'oppositions soucieuse de préserver le site. De plus, dans les mesures à envisager pour ce secteur, un Plan Partiel d'Affectation (PPA) doit être établi pour l'affectation de la zone intermédiaire des Remparts, ceci sur la base des études tests du Mandat d'Etudes Parallèles (MEP) dont un rapport a été établi par le collège d'experts en février 2011. Ce rapport, dans ses recommandations, privilégie à l'unanimité moins une abstention, le projet établi par le bureau d'architectes Rapin+Saiz.

Ce projet a séduit le collège par la préservation et la qualification du site, avec un coefficient d'occupation du sol très favorable, tout en offrant une utilisation du périmètre conforme au cahier des charges. Pour mémoire, ce projet prévoit trois grappes d'habitations situées au centre, à l'est et à l'ouest du secteur, permettant de préserver au maximum les espaces de verdure et de dégagement entre le front bâti de la vieille ville et les habitations existantes sur le haut du coteau, comprises entre la rue du Crêt-aux-Moines, la rue du Jura et la ruelle des Renards.

Cette vision du PDCoM a pris encore plus de justesse et de pertinence avec l'intégration de ce secteur, comme d'ailleurs d'autres secteurs bâtis de Grandson et des Tuileries, dans le périmètre compact du projet de l'Agglomération Yverdonnoise. La conception du PDCoM et de l'AggloY, renforcée par la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT), prévoit la densification de l'habitat, là où le tissu urbain est déjà présent soit, proche des transports publics, des commerces et des services.

Dans le cas du coteau « Derrière les Remparts », il apparaît telle une évidence, et ceci depuis 30 ans, que ce lieu doit être dévolu à l'habitat collectif au cœur du bourg de Grandson en prenant, bien entendu, le plus grand soin à garder les espaces de dégagement et de verdure nécessaires à une bonne intégration des bâtiments, eux-mêmes devant répondre à une qualité architecturale valorisant le site et ses alentours.

Dans ce contexte, la Municipalité a mandaté le bureau d'ingénieurs-géomètres Jaquier-Pointet SA en avril 2013 afin d'établir une étude de faisabilité AT/AF sur le secteur. Un montant de Fr. 40'000.- lui a été attribué à cet effet (voir tableau récapitulatif).

L'objectif est de vérifier si ce projet est conforme aux volontés publiques et aux exigences de l'aménagement du territoire. De contrôler non seulement la cohérence avec les intentions des propriétaires fonciers et les conditions actuelles du marché mais également si celui-ci est réalisable par des améliorations foncières (remaniements parcellaires, équipements de terrains, etc.) dans le cadre de démarches foncières.

Le périmètre soumis à l'étude est d'environ 20'000 m<sup>2</sup>. Ce sont bien les études elles-mêmes qui permettront de définir de manière précise les contours exacts et les surfaces concernées en définitives par le PPA. A ce jour ce secteur est en mains de 5 propriétaires fonciers :

Propriétaires	Parcelles n°	M2
Pacifico Stéphanie et Alessandro	5	1'729
Dietrich Roger	237	1'930
Pittet Jean-Pierre	240	1'166
Entreprise Lucas Frères SA	241	1'474
Commune de Grandson	113, 235, 252, 254	12'173
<b>TOTAL</b>		<b>18'472</b>

Dans l'intervalle, l'impossibilité de réaliser le parking public sous la place du Château est apparue. La Municipalité est donc revenue au projet 2008/2009, soit une intégration du parking public sous le coteau.

Plusieurs possibilités ont été étudiées dont notamment la révision du PQ adopté de la place du Château avec un avenant afin de permettre la construction en souterrain du parking dans le coteau, mais sans avoir une vision très claire de ce qu'il advenait de l'affectation du terrain en surface.

Le Service du Développement Territorial (SDT) est d'ailleurs entré en matière malgré la récente adoption, il demande cependant que toutes les études nécessaires prouvant le besoin de ce changement soient réalisées. Cette décision remet également à plus tard, la possible construction des bâtiments de front de la place.

Il apparaît que le lancement d'une étude sur l'entier du secteur « Coteau-derrière-les Remparts » devient une nécessité absolue dans le but ultime de trouver une alternative permettant le réaménagement de la place du Château et la disparition en surface des voitures.

Les études devront donc intégrer cet élément, soit la réalisation d'un parking public sous le coteau d'une capacité au moins égale à celle prévue dans le PQ place du Château.

La commune de Grandson, au vu de sa représentation largement majoritaire en termes de surface sur le périmètre, propose de lancer les études d'aménagement du territoire et de prendre à sa charge les frais inhérents. Toutefois, lors de la légalisation et de l'entrée en force du PPA, une répartition des frais engagés interviendra entre les propriétaires, proportionnellement aux surfaces de chacun et en péréquation des droits à bâtir nouvellement acquis.

#### Récapitulatif frais d'études :

Etude de faisabilité	Fr. 40'000.-
Procédure d'appel d'offres, cahier des charges	Fr. 10'000.-
Mandat d'élaboration du PPA	Fr. 120'000.-
<b>TOTAL</b>	<b>Fr. 170'000.-</b>

En conclusion, la Municipalité vous demande d'autoriser l'étude et l'exécution des travaux décrits dans le présent préavis, en prenant l'arrêté suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON, sur proposition de la Municipalité, ouï le rapport de sa Commission ad' hoc, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

D é c i d e :

Article premier : La Municipalité est autorisée à entreprendre les travaux tels que décrits dans le préavis municipal n°561/14.

Article n°2 : Un crédit de Fr. 170'000.- lui est accordé à cet effet.

Article n°3 : La dépense nette sera portée au compte «dépenses d'investissement » et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:  Le Secrétaire: 

F. Payot  F. Cuagnier

The official seal of the Municipality of Grandson is circular, featuring a central shield with a crown on top. The shield contains the words 'LIBERTE' and 'PATRIE'. The outer ring of the seal contains the text 'MUNICIPALITE DE GRANDSON' and 'CANTON DE NEUCHÂTEL'.

**Annexe** : plan du périmètre concerné

**Délégué de la Municipalité** : M. Antonio Vialatte

# Guichet cartographique cantonal

