

Préavis n°659/22

Plan d'affectation « Bas du Grandsonnet »

Délégué municipal
M. Olivier Reymond

Grandson, le 7 novembre 2022

Table des matières

1. Préambule

2. Le plan d'affectation

3. Mise à l'enquête et traitement des oppositions

4. Conclusions

1. Préambule

Situé au centre de Grandson, en contrebas des remparts de la Vieille Ville, le périmètre du PA Bas du Grandsonnet prend place au creux du vallon formé par le cours d'eau du même nom. Proche du centre et des interfaces de transports publics, le périmètre est idéalement localisé pour envisager le développement de logements et revitaliser ainsi un secteur de Grandson, anciennement dédié à l'industrie et à l'artisanat.

En effet, le site du bas du chemin du Grandsonnet a vu se développer depuis plus d'un siècle diverses activités artisanales et industrielles et a, entre autres, assisté à la naissance de l'entreprise Cand-Landi SA dont le centre administratif y est encore aujourd'hui implanté. À l'époque, ce secteur était situé en périphérie de l'agglomération grandsonnoise et cette implantation n'occasionnait aucun conflit d'utilisation. À l'heure actuelle, bien que des entreprises à vocation artisanale soient toujours présentes sur le site, celles-ci sont progressivement en recul. En effet, l'urbanisation résidentielle s'est développée et s'est densifiée autour du site engendrant alors divers conflits d'usages entre les différentes activités, en particulier en matière d'accessibilité avec le goulet au bas du chemin du Grandsonnet, ainsi qu'à son débouché sur la rue Basse.



Partant de ce constat, les autorités communales ont mené diverses réflexions en vue de requalifier le site. En effet, si celui-ci n'est désormais plus propice aux activités artisanales et industrielles, il demeure, par contre, idéal pour du logement avec notamment une accessibilité par les transports publics qui s'est nettement améliorée au cours des dernières années, notamment avec l'arrivée du RER. Ce secteur a donc été intégré dans le Plan directeur communal

(PDCOM) révisé en 2012. Ce document prévoit de réaffecter ce site pour du logement de moyenne densité avec quelques activités assurant la mixité du quartier.

À plus grande échelle, le projet d'agglomération (AggloY) de 2012 confirmait également ce secteur parmi les planifications prioritaires à développer.

Sur la base des planifications susmentionnées, deux des propriétaires fonciers, accompagnés de mandataires spécialisés, ont entamé, cette même année, une étude de faisabilité visant à déterminer plus précisément le potentiel réel des terrains.

En effet, ce plan d'affectation doit composer avec de nombreuses contraintes dont les principales sont les suivantes :

- Dangers naturels (inondations et glissements de terrain)
- Topographie accidentée
- Proximité de la forêt
- Présence du Grandsonnet traversant le périmètre
- Bâtiments à forte valeur patrimoniale situés dans le périmètre et la Vieille Ville bordant le périmètre
- Bruit routier sur la partie sud du périmètre
- Temporalité de réalisation des propriétaires.

Ainsi, un masterplan puis un projet de Plan d'affectation (PA) ont été établis. La planification comprenait initialement uniquement les propriétés Cand-Landi et Sbarro. Néanmoins, au fil des études et par soucis de cohérence, elle s'est étendue à la parcelle 300, comprenant notamment l'ancien couvent des Cordeliers, propriété de Mme et M. Porchet, ainsi qu'à la parcelle 301 de Mme et M. Jaquier abritant un établissement public et quelques logements. Finalement, la surface totale du plan d'affectation couvre un peu plus de 18'000 m².

Le chemin vers la légalisation du dossier a suivi les étapes prescrites par la procédure légale dont les principaux jalons sont les suivants :

- | | |
|--------------------------|---|
| • Décembre 2013 | Courrier d'entrée en matière de la Municipalité |
| • Juin 2015 | Présentation du dossier à la Municipalité |
| • Mars 2016 | Examen préalable des services cantonaux |
| • Mai 2019 | Examen préalable complémentaire des services cantonaux |
| • 2019 – 2021 | Préparation du projet routier, discussions sur la répartition des frais, études de faisabilité architecturale |
| • Novembre 2021 | Présentation du dossier à la commission permanente d'urbanisme |
| • Novembre/décembre 2021 | Mise à l'enquête publique |
| • Mai/juillet | Traitement de sept oppositions |
| • Juillet | Retrait des oppositions |

2. Le plan d'affectation

Le plan d'affectation (PA) affecte l'ensemble du périmètre en zone d'habitation de moyenne densité, à l'exception d'une surface boisée à l'ouest du périmètre, affectée en aire forestière. La zone d'habitation de moyenne densité est subdivisée en cinq aires :

- Aire des constructions
- Aire d'espaces extérieurs
- Aire de mobilité
- Aire du Grandsonnet
- Aire de boisement.

Chaque aire a ses propres prescriptions qui sont définies sur le plan et/ou dans le règlement. Ainsi, pour chaque aire des constructions, une surface de plancher déterminante ainsi qu'une altitude maximale sont définies sur le plan. Cela signifie que le bâtiment peut avoir des formes différentes que celles définies par le périmètre, ainsi qu'une hauteur moins élevée, notamment pour des raisons techniques. Le règlement détermine également la destination de chacune d'entre elles. En effet, les périmètres A4 et B2 pourront accueillir des activités commerciales ou d'intérêt public. Le bâtiment historique, localisé le long de la Rue Basse, sera conservé et pourra quant à lui accueillir des activités dites moyennement gênantes, soit des activités artisanales, du commerce, de la restauration, etc. Dans le reste du quartier, la priorité sera mise sur le logement avec toutefois la possibilité d'y développer des activités non gênantes compatibles avec l'habitation, telles que des bureaux, un cabinet médical, etc. Ces choix ont été opérés en fonction de la localisation des futurs bâtiments, notamment de leur accessibilité, des contraintes auxquelles ils sont soumis ainsi que de la volonté d'animer le quartier.

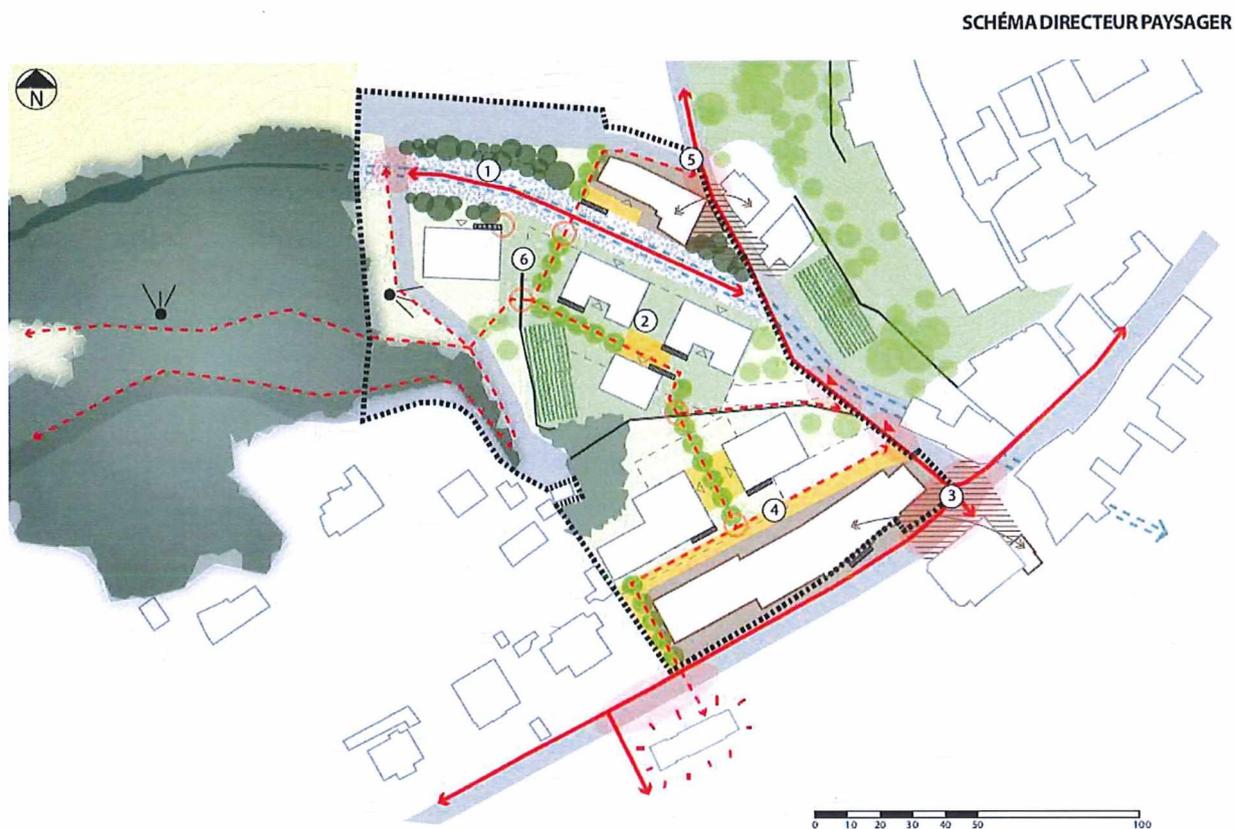
Comme mentionné en introduction, plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont présents sur le site. Il s'agit plus précisément de la barre située le long de la Rue Basse qui abritait le Couvent des Cordeliers, ainsi que de l'ancienne tannerie située au nord du site, le long du chemin du Grandsonnet. Ces deux bâtiments, dont la valeur est reconnue par le recensement architectural du canton de Vaud, seront conservés. Tous les autres bâtiments actuels sont prévus d'être progressivement démolis et remplacés par les bâtiments déterminés par le PA. L'impact de ces futures nouvelles constructions a été évalué par rapport à la sensibilité du site. Afin de limiter celui-ci, le gabarit maximal (hauteur) des futurs bâtiments a été adapté à la topographie pour que les constructions s'étagent en respectant cette dernière. Bien que non négligeables, les volumétries ont été agencées pour limiter leur impact tout en respectant la nécessité de densification voulue par le cadre légal. Toujours dans une optique d'intégration, le règlement prévoit notamment la nécessité d'harmoniser les couleurs et les matériaux à l'ensemble du quartier, ainsi que l'obligation des toitures plates végétalisées qui limiteront l'impact visuel pour les vues plongeantes sur le quartier qui sont largement prédominantes.

Le PA prévoit en outre que le stationnement soit essentiellement réalisé en souterrain par le biais de la construction de deux parkings dont l'emprise maximale et les entrées sont délimitées au plan. Il s'agit de réduire au maximum les surfaces extérieures occupées par le stationnement et les voies de circulation au profit des espaces extérieurs disponibles pour les habitants (places de jeux, espaces de détente, aménagements extérieurs, végétalisation, cheminements de mobilité douce, etc). À noter que l'offre en places de stationnement a été réduite à 80% de l'offre de base afin de favoriser l'utilisation des transports publics ainsi que les modes de déplacement doux.

La gestion des risques liés aux dangers naturels est également centrale dans le PA. En effet, ce dernier détermine différentes mesures de protection dont l'objectif est de limiter la probabilité de survenance d'un événement en proscrivant par exemple certains travaux qui risqueraient de déstabiliser le terrain ou de réduire l'impact d'un événement avec, par exemple, des mesures de canalisation des débordements potentiels du Grandsonnet.

Parmi les prescriptions particulières définies par le PA, on peut encore citer l'obligation de rétention des eaux pluviales en toiture, les mesures de limitation des nuisances lumineuses ou encore la définition d'un délai de réalisation des droits à bâtir planifiés.

Une analyse et un schéma directeur paysager ont été établis, définissant notamment la qualification des espaces publics, la favorisation de la mobilité douce et la valorisation du patrimoine.



Le plan d'affectation prévoit la démolition du bâtiment ECA n° 345 sur la parcelle 301, permettant un simple réaménagement en libérant un espace important pour les piétons et créant un espace public face à l'hôtel de ville valorisant les monuments historiques (hôtel de ville et ancien couvent des Cordeliers) et l'entrée de la vieille ville. Le chemin de la Croix-du-Bochet (DP 1024) est également réaménagé.

Une convention foncière sera signée par les propriétaires et la commune de Grandson, celle-ci règle notamment les aspects fonciers et la répartition des frais.

Un nouveau préavis sera présenté au Conseil communal pour l'achat de la parcelle 301, le réaménagement du carrefour rue Basse/chemin du Grandsonnet et pour le réaménagement du chemin de la Croix-du-Bochet. Une étude de mobilité sera menée dans le secteur chemin du Grandsonnet / rue Jean-Lecomte.

3. Mise à l'enquête et traitement des oppositions

Le plan d'affectation ainsi que divers dossiers l'accompagnant (délimitation de la lisière légale, modifications foncières et projet routier) ont été mis à l'enquête du 24 novembre au 23 décembre 2021. Durant cette période, une présentation publique a été organisée afin d'informer les personnes intéressées.

Le PA a fait l'objet de sept oppositions qui ont été déposées dans le délai imparti. Les principaux griefs invoqués par les opposants étaient les suivants :

- Inquiétude liée à la sécurité des piétons le long du chemin du Grandsonnet et au carrefour avec la rue Jean-Lecomte
- Nombre de places de stationnement trop important
- Impact des nouvelles constructions
- Obligation de réalisation des toits plats
- Incompatibilité entre toits végétalisés et panneaux solaires.

Des séances de conciliation ont été organisées en présence d'une délégation municipale, du chef de service et des mandataires dans le courant du printemps 2022. Au-delà des explications développées au chapitre précédent concernant notamment l'intégration des nouvelles constructions, les choix de toitures ou encore leur végétalisation, les discussions ont porté de façon prépondérante sur la sécurité pour les piétons et en particulier les écoliers se rendant vers les sites scolaires du nord de la commune et devant emprunter le haut du chemin du Grandsonnet et surtout le carrefour avec la rue Jean-Lecomte. De l'avis partagé par les protagonistes, ce secteur souffre effectivement d'un déficit qui n'est pas lié au futur quartier mais dont la réalisation risque d'accentuer la problématique. En réponse à ces préoccupations et suite à un postulat déposé au Conseil communal, la Municipalité prévoit de réaliser une étude à l'échelle communale sur la mobilité douce. En parallèle, des mesures provisoires pourront être étudiées afin de sécuriser le secteur.

En ce qui concerne l'offre en places de stationnement que certains opposants jugeaient encore trop élevée, la Municipalité a mis en évidence que, certes, la desserte en direction d'Yverdon était relativement généreuse mais que ce n'était pas le cas en direction de Neuchâtel, ce qui justifie de limiter la réduction effectuée. Par ailleurs, une partie des places réalisées dans les parkings souterrains pourront également être affectées à des besoins publics, ce qui réduira le nombre de places effectivement liées au quartier.

Après avoir entendu les arguments de la Municipalité et reçu les PV des séances de conciliation, tous les opposants ont retiré leur opposition. Toutefois, l'association transports & environnement (ATE) a évoqué les éléments suivants :

- In fine diminuer la dotation en places de stationnement pour voitures
- Assurer des infrastructures cyclables de qualité, correctement réparties au sous-sol et en surface (selon normes VSS)
- Proposer une place de stationnement Mobility
- Assurer en parallèle un trajet sûr pour les piétons à proximité, plus particulièrement pour les enfants se rendant sur site scolaire.

4. Conclusions

Après presque 10 ans de procédure, la Municipalité se réjouit de pouvoir présenter ce préavis au Conseil communal. Il permettra de mettre en place un jalon important de la planification urbanistique communale, soit la création de nouveaux logements au sein du périmètre bâti et le déplacement des activités industrielles en périphérie. Ce plan d'affectation respecte en cela parfaitement l'esprit et les objectifs de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et permettra d'accueillir de nouveaux habitants dans un environnement privilégié. La Municipalité vous propose donc de valider les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON

vu le préavis no 659/22 relatif à l'adoption du PA « Bas du Grandsonnet » ;

entendu le rapport de la Commission d'urbanisme chargé d'étudier cet objet ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e :

Article 1 : d'adopter le plan et le règlement du plan d'affectation « Bas du Grandsonnet », la délimitation de la lisière légale et les modifications foncières y relatives ;

Article 2 : le plan d'affectation « Bas du Grandsonnet » entrera en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département compétent, sa signature étant réservée.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 novembre 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
		
Antonio Vialatte		Eric Beauverd

Annexes : plan et règlement