

Préavis n°670/23

Plan d'affectation Au Rubatel

Délégué municipal
M. Olivier Reymond

Grandson, le 18 juillet 2023

Table des matières

1. Préambule
2. Au Rubatel
3. Aspects financiers
4. Financement
5. Conclusions

1. Préambule

La Municipalité souhaite de longue date réaménager la Place du Château. Dans cette optique, différentes procédures et planifications ont été engagées dans les années 1990 et 2000, avec finalement l'entrée en vigueur du plan de quartier (PQ) Place du Château en 2013.

Pour rappel, celui-ci visait à démolir l'église libre et le local des pompes, à les remplacer par des bâtiments de front accueillant des commerces et des logements et à déplacer les places de parc en sous-sol. Ce dernier point s'est cependant avéré difficilement réalisable du fait de la pollution et des vestiges renfermés dans le sol de la Place du Château. L'excavation de cet espace serait en effet très coûteuse, voire impossible, selon la nature des découvertes archéologiques qui y seraient faites.

Dès lors, il a fallu trouver une solution permettant de concilier le déplacement du stationnement avec la construction des bâtiments prévus dans la planification légalisée. C'est dans cette perspective que la Municipalité a envisagé une planification complémentaire au PQ Place du Château et élaboré le présent préavis.

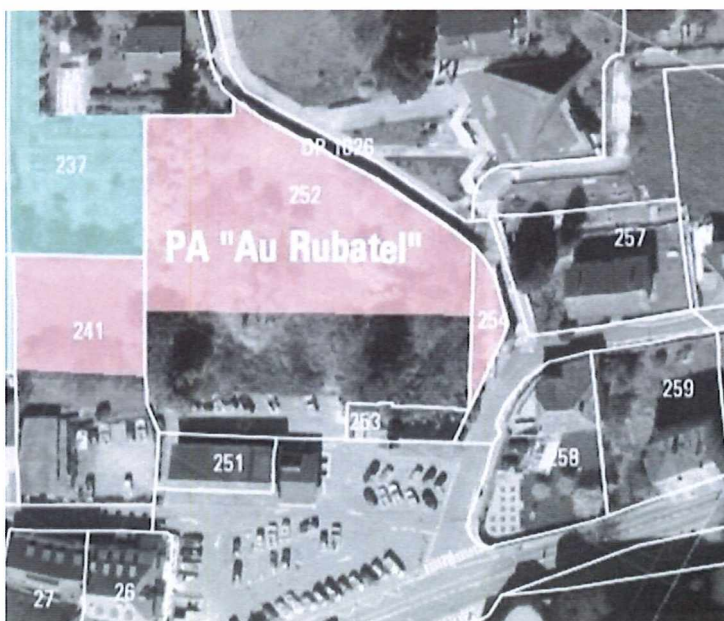
2. Au Rubatel

Les multiples échanges avec les différents partenaires et services cantonaux ont orienté la Municipalité vers l'établissement d'une nouvelle stratégie. Celle-ci consiste à laisser au maximum le sous-sol de la Place du Château intact. Les voitures ne seront en conséquence plus totalement stationnées directement en-dessous de cet espace, mais derrière celui-ci dans le coteau.

En effet, le plan d'affectation Au Rubatel a pour objectif principal la construction d'un parking souterrain sur la parcelle 252, propriété de la commune. L'entrée de cette infrastructure resterait à l'emplacement initialement prévu, soit dans le périmètre du PQ Place du Château, de même qu'une partie des places de parc souterraines situées sous les nouveaux bâtiments.

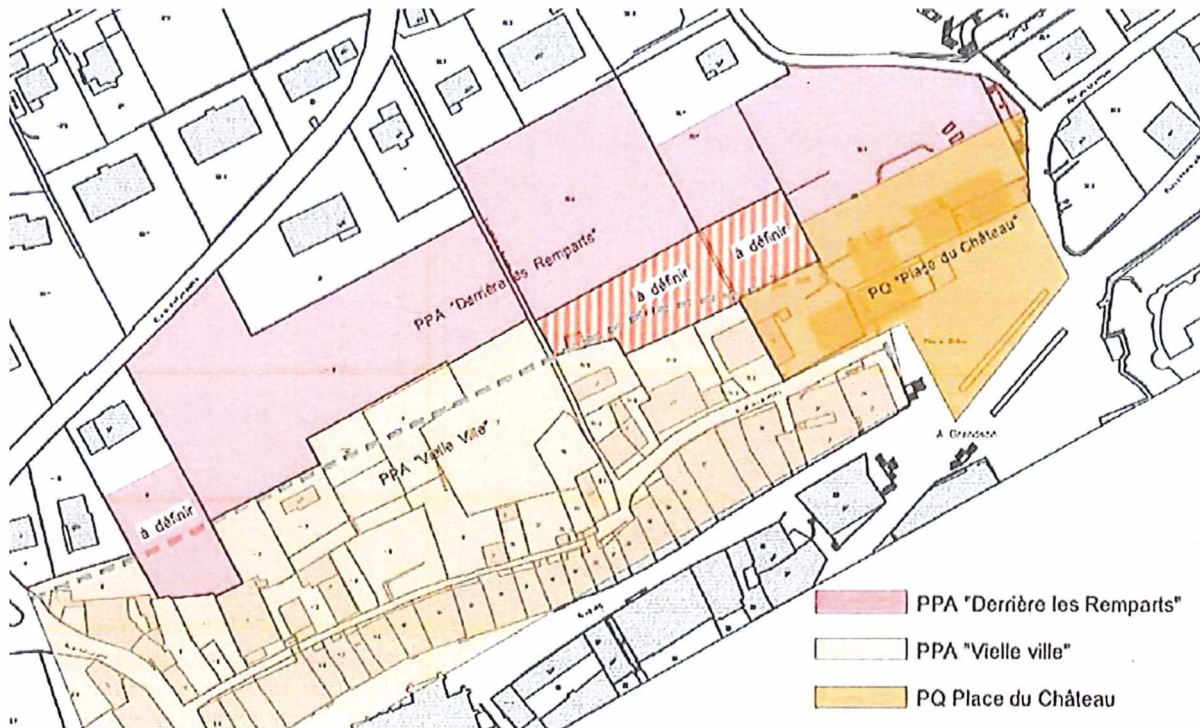
Dès lors, le parking s'étendra sur deux plans d'affectation différents, mais sera bien d'un seul tenant. Le nombre de places de parc nécessaire à la réalisation de ce nouveau plan d'affectation sera déduit de celui de 2013, de manière à ne pas permettre une augmentation des possibilités de parcage.

Après construction du parking, la surface de la parcelle 252 sera remise en état et fera office de parc public. Seuls les équipements nécessaires au fonctionnement du parking (p. ex. bouche de ventilation) seront visibles depuis la surface. Le PA sera donc affecté en zone de verdure, constructible en sous-sol pour l'extension du parking souterrain.



Pour rappel, le projet initial du PPA Derrière les Remparts, dimensionné sur la base d'un mandat d'étude parallèle, proposait une densification sur l'ensemble du coteau. Il s'inscrivait dans un périmètre comprenant les parcelles 113, 235, 237, 240, 252, 254 et une partie des parcelles 5 et 241 et prévoyait la construction de trois grappes d'immeubles.

Cette ambition a été revue à la baisse suite à la consultation publique de 2018 et à la priorisation effectuée dans le cadre d'AggloY en 2020. Ainsi, les secteurs ouest et centre deviendront définitivement inconstructibles dans le cadre de la révision du Plan d'affectation communal (PACom). Le PA Au Rubatel ne concerne donc finalement que le secteur est, qui n'accueillera aucune construction en surface dans la présente version. Le solde du coteau sera affecté en zone de verdure dans la révision du PACom.



La Municipalité privilégie en effet le réaménagement de la Place du Château à la densification du secteur, en espérant pouvoir restructurer les alentours du monument historique le plus rapidement possible, ce dernier devant rouvrir ses portes en 2026, à l'occasion des 550 ans des batailles de Grandson et Morat.

L'exécutif espère ainsi que cette décision permette d'éviter des oppositions puis recours lors de la mise à l'enquête. En revanche, la structure du parking sera conçue pour supporter la construction de bâtiments en cas de nécessité de redimensionner la zone à bâtir par une révision de la planification dans la prochaine décennie.

Ce plan d'affectation, de par sa nature, a un lien fort avec tous les projets de la Place du Château. Il permettra en effet de débloquer la situation urbanistique dans ce périmètre, et ainsi de réaliser les différents projets et planifications prévus jusqu'ici.

Outre une amélioration visuelle pour la population et les touristes, la construction des bâtiments permettra de dynamiser le centre du bourg, en y amenant de nouveaux commerces et en pérennisant ceux qui existent. Grandson étant aujourd'hui un centre régional, il convient de tout mettre en œuvre pour conserver les services et les prestations qui ont trait à cette qualification. Il convient de relever que le présent plan d'affectation est stratégique pour la commune.

Ces différentes considérations ont été avalisées par la DGTL, au travers d'un examen préliminaire positif rendu le 9 novembre 2022.

3. Aspects financiers

Une offre a été requise auprès du bureau d'urbanisme Team Plus pour l'élaboration du plan d'affectation, du règlement et du rapport 47 OAT. Cette société est actuellement mandatée par la Municipalité pour la révision du PACom, à l'entière satisfaction de cette dernière. Ainsi, elle connaît bien les enjeux urbanistiques actuels du territoire grandsonnois, ayant accompagné la Municipalité depuis de nombreuses années, notamment sur les réflexions ayant trait à la Place du Château et au coteau derrière les remparts. C'est pourquoi, la Municipalité n'a pas souhaité effectuer un appel d'offres. La loi sur les marchés publics est toutefois respectée, puisque les montants engagés permettent une adjudication de gré à gré.

L'offre déposée permet d'effectuer les démarches administratives jusqu'à la mise à l'enquête. Le traitement des oppositions n'est pas intégré dans ces coûts.

La Municipalité souhaite ajouter à cette offre un montant de CHF 10 000.- pour la communication, qui se devra d'être étendue pour ce projet structurant pour la commune.

La TVA a été adaptée au taux en vigueur dès le 1^{er} janvier 2024.

Vous trouverez ci-dessous le tableau résumant les différents postes afférents à ce projet.

Prestations		Montant
Examen préliminaire		5'500.00
Examen préalable		18'000.00
Enquête publique		11'800.00
Prestations ingénieur en mobilité et géomètre		10'200.00
Communication		10'000.00
Sous-total		55'500.00
Divers et imprévus	15.0%	8'300.00
Total HT		63'800.00
TVA	8.1%	5'200.00
Total estimatif final TTC		69'000.00

4. Financement

Au vu de montant de l'investissement annuel, nous proposons de le financer par la trésorerie courante.

Au niveau de la nature des travaux à effectuer, la Municipalité propose de les amortir sur une durée de 10 ans.

Les incidences financières au niveau des futurs budgets seront les suivantes :

	Données relatives à l'investissement	420
420.501.4	Dépense d'investissement nette (DIN)	69'000
	Durée amortissement	10 ans

Incidence sur les futurs budgets

420.331	Amortissement annuel	7'000
---------	----------------------	-------

5. Conclusions

Ce préavis a pour ambition de concrétiser le dossier de requalification de la Place du Château, à l'étude depuis de nombreuses années. Ce plan d'affectation tient compte des multiples intérêts en lien avec l'évolution du secteur et représente un compromis qui permettra d'offrir aux Grandsonnois et visiteurs un espace attrayant, débarrassé de ses voitures, et leur proposant des services attractifs. Ainsi, malgré le faible coût et la portée in fine réduite de cette planification, celle-ci est centrale pour le futur du bourg de Grandson.

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON

vu le préavis no 670/23 relatif

entendu les rapports de la Commission d'urbanisme chargée 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'autoriser** la Municipalité à entreprendre les études pour la réalisation du PA Au Rubatel selon le préavis no 670/23 pour un montant de CHF 69'000;

Article 2 : **d'accorder** un crédit d'investissement de CHF 69'000, le compte no 9141.41 est ouvert au bilan à cet effet; les dépenses d'investissement seront imputées au compte d'investissement no 420.501.4;

Article 3 : **de financer** ce montant par la trésorerie courante ;

Article 4 : **d'amortir** cet investissement, par le compte no 420.331, sur une durée maximale de 10 ans, la première fois au budget 2025;

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire



Antonio Vialatte



Eric Beauverd