

Préavis n°660/22

**Réaménagement du domaine public
quartier du Bas-Grandsonnet
et
achat de la parcelle 301**

Délégué municipal
M. Olivier Reymond

Grandson, le 13 juillet 2023

Table des matières

1. Préambule
2. Carrefour Grandsonnet / Rue Basse
3. Chemin de la Croix du Bochet
4. Achat de places de stationnement
5. Planning des travaux
6. Aspects financiers
7. Financement
8. Conclusions

1. Préambule

Dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation « Bas du Grandsonnet », les principes d'accès à ce nouveau plan de quartier ont été définis par la mise en place d'un système de desserte à sens unique à partir de la rue Basse : entrée dans le quartier via le carrefour rue Basse / chemin du Grandsonnet, sortie par un nouvel accès à l'Ouest du quartier, en face de la gare CFF. Cette organisation des circulations était en particulier dictée par l'étroitesse de la voirie au carrefour rue Basse/chemin du Grandsonnet, c'est pourquoi l'élargissement du carrefour s'est révélé être une option judicieuse.

Dès lors, les propriétaires de la parcelle 301 ont été approchés afin de savoir s'ils étaient disposés à vendre leur bien immobilier, dans le but de démolir le bâtiment ECA n° 345 et de cadastrer la parcelle ainsi que de la transférer au domaine public. Ceux-ci ayant fait part de leur volonté de vendre leur parcelle, une étude a été menée pour l'exploitation et l'aménagement de ce carrefour.

Quant au chemin de la Croix du Bochet, situé partiellement sur le DP 1024, il doit être adapté aux emprises du PA Bas du Grandsonnet ainsi que le foncier.

2. Carrefour Grandsonnet / Rue Basse

Un bureau d'architectes a été mandaté pour déterminer la faisabilité d'une modification de carrefour selon la géométrie urbaine du lieu et l'impact en terme de sécurisation et fluidification du trafic. Cette étude a été cordonnée avec celle d'un bureau d'ingénieurs en mobilité pour les aspects en lien avec le trafic et d'un bureau d'architectes paysagistes pour la partie paysagère.

Dans un premier temps, la direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) a préavisé positivement la démolition du bâtiment ECA n° 345 sur la parcelle 301, celui-ci étant en note 5 au recensement et ne présentant aucun intérêt patrimonial. Toutefois, ce bâtiment étant adossé à l'ancien couvent des Cordeliers, au bénéfice d'une note 2 au recensement, soit un bâtiment d'intérêt régional, une attention particulière devait être prise afin d'assurer la pérennité et la valorisation de ce bien.

La démolition devra faire l'objet d'une mise à l'enquête publique au sens de l'article 103 LATC.

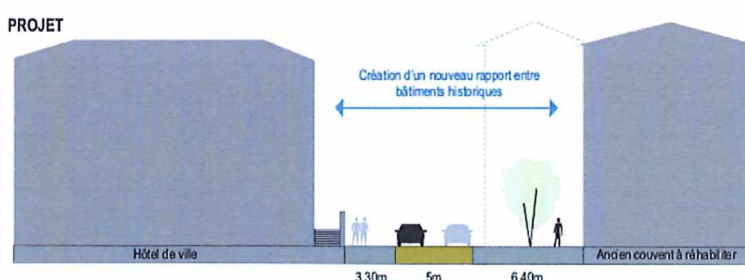
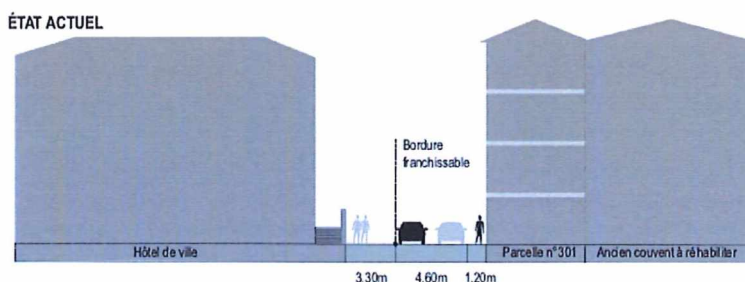
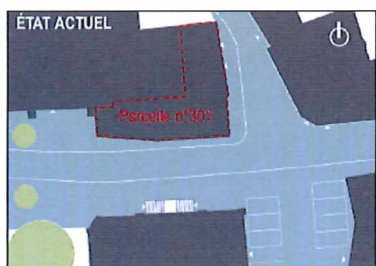


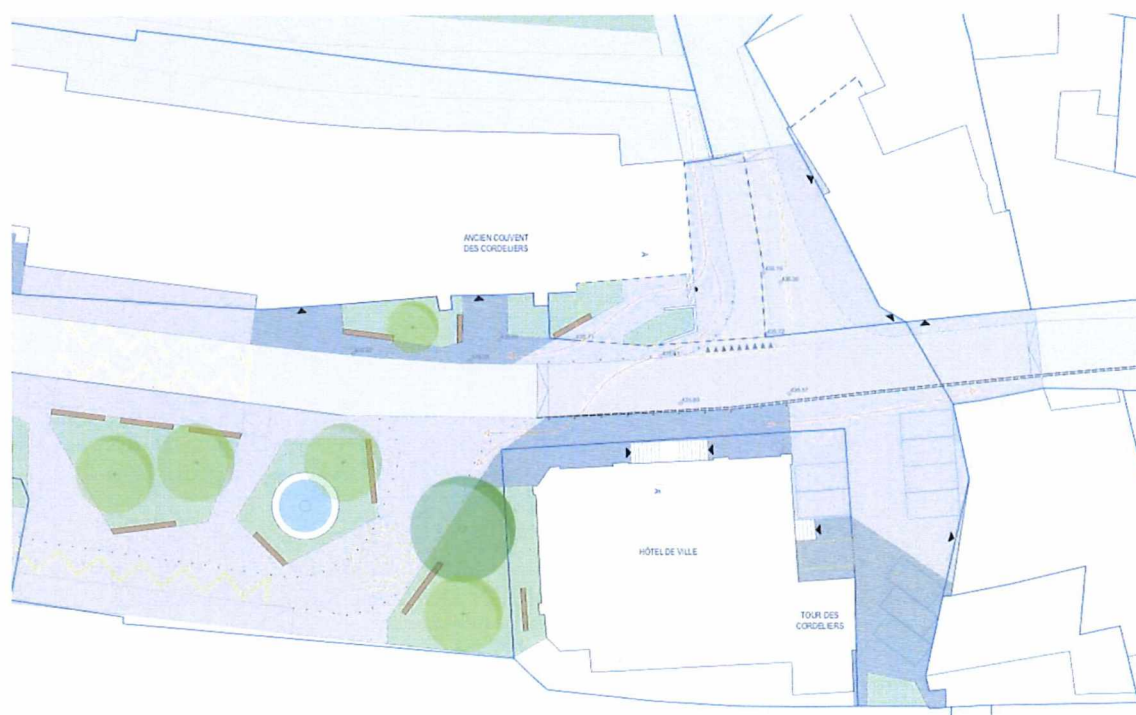
Dans un deuxième temps, le bureau d'ingénieurs en mobilité a mené l'étude du carrefour en tenant compte des éléments suivants :

- Analyse de la situation actuelle d'exploitation du carrefour Grandsonnet/rue Basse ;
- Analyse des effets sur les circulations de la mise en double-sens de la partie haute du chemin du Grandsonnet, ainsi que de l'inversion du sens de circulation dans le parking Jean-Lecomte (entrées par le chemin du Grandsonnet et sorties par la rue Jean-Lecomte) ;
- Analyse de l'évolution prévisible du trafic (due notamment aux projets de PA Bas du Grandsonnet et PA Bellevue – Borné Nau Est) en testant différents scénarios d'exploitation du carrefour ;
- Proposition d'un type d'exploitation permettant de répondre aux besoins futurs de trafic ainsi qu'aux contraintes de sécurisation du carrefour, et établissement d'une esquisse d'aménagement de celui-ci.

L'étude a permis d'analyser trois variantes. Celle proposant un mini-giratoire et celle proposant des feux ont été rapidement éliminées. Le projet retenu est celui proposant un réaménagement du carrefour à perte de priorité comprenant un plateau surélevé avec un revêtement différencié afin de mettre en évidence la chaussée de circulation dédiée au trafic. Cette option permet un réaménagement simple en libérant un espace important pour les piétons et une sécurisation du trafic.

L'analyse paysagère du bureau d'architectes paysagistes a mis en avant le gain d'espace considérable par la démolition du bâtiment de la parcelle 301 et la création d'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.





Un nouveau concept de récupération des eaux de surfaces sera réalisé. Il sera si possible raccordé directement au ruisseau du Grandsonnet afin de ne pas surcharger le collecteur unitaire existant. Des contrôles caméra des collecteurs existants et du voûtage du Grandsonnet devront être réalisés afin de vérifier leur tracé et leur état. Si les eaux de surfaces ne peuvent pas être raccordées au voûtage du Grandsonnet, un nouveau réseau de collecteurs indépendants sera réalisé afin de ne pas surcharger les réseaux communaux existants.

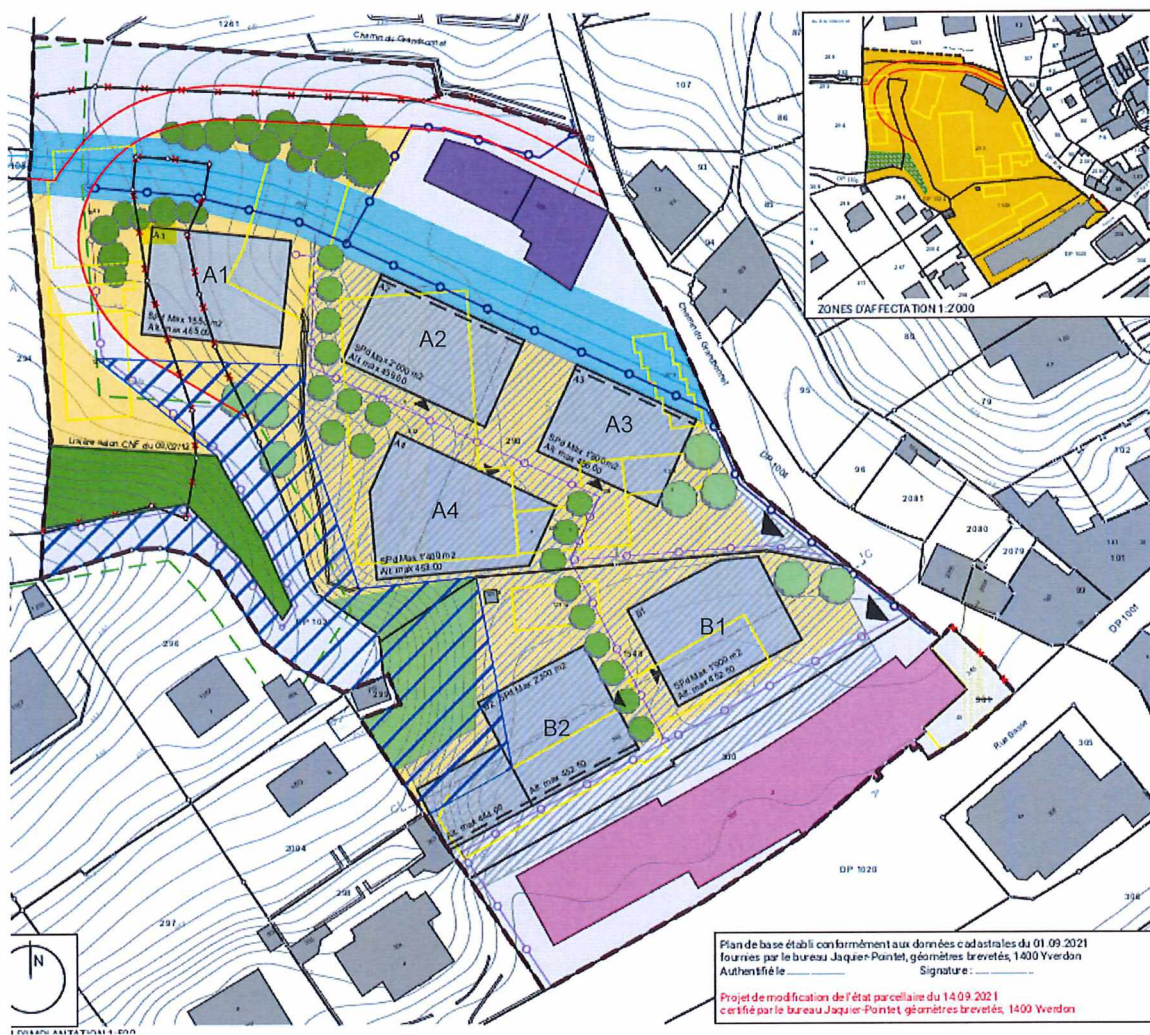
Un bureau d'ingénieurs a élaboré un dossier pour le réaménagement du carrefour qui a été transmis à la DGM pour préavis. Ce dernier a reçu un préavis favorable pour autant que quelques adaptations soient intégrées.

Le dossier routier, ainsi que la déclassement et le transfert au domaine public ont été mis à l'enquête publique simultanément au plan d'affectation, du 24.11.2021 au 13.12.2021, aucune remarque ou opposition n'ont été déposées.

3. Chemin de la Croix du Bochet

Le bureau d'ingénieurs a élaboré un projet routier adapté aux emprises du PA « Bas du Grandsonnet » avec les objectifs suivants :

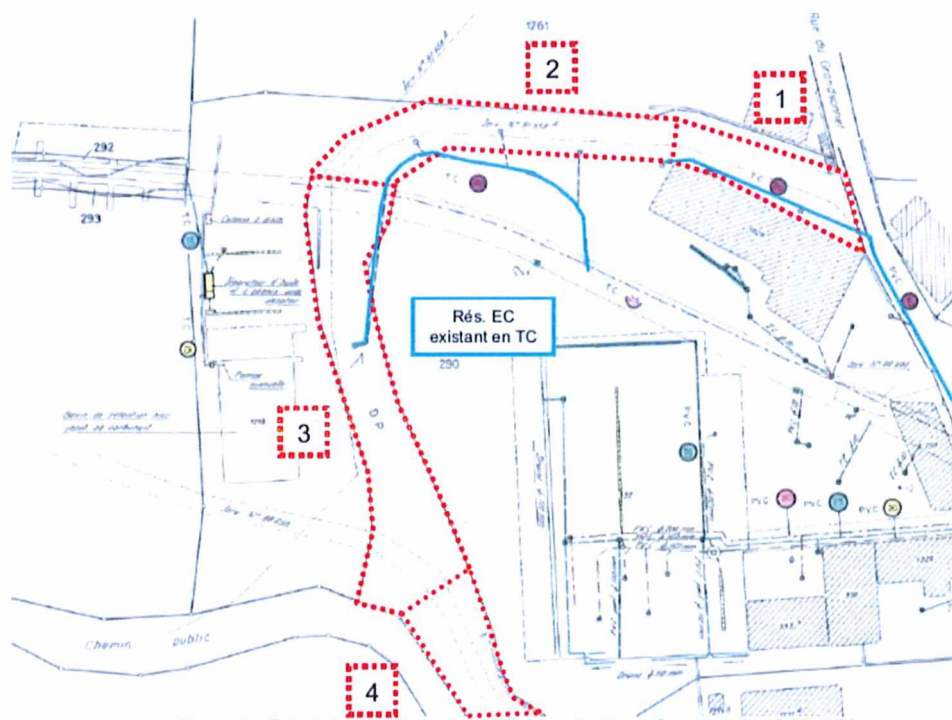
- Adapter le tracé du chemin au bâtiment A1 projeté ;
- Conserver les accès existants ;
- Conserver le dallage des stationnements existants ;
- Adapter le gabarit pour permettre le croisement entre camions de la voirie et voitures ;
- S'adapter au terrain et s'éloigner de l'implantation projetée du bâtiment A1, afin d'éviter un système de soutènement important ;
- Revaloriser la lisière de forêt ;
- Adapter et modifier les limites du DP au nouveau gabarit du chemin ;
- Adapter les réseaux existants et projetés ;
- Maximiser l'évacuation des eaux de chaussée dans le ruisseau du Grandsonnet.



Le secteur 1 n'est pas modifié. Les EC sont déversées dans le ruisseau du Grandsonnet.

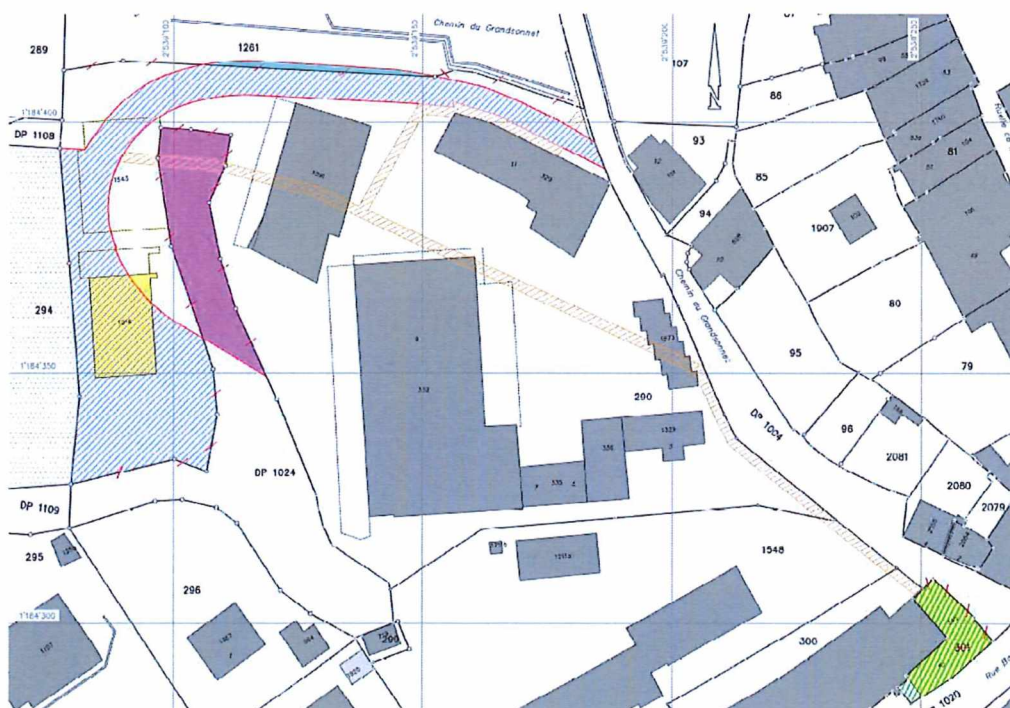
Les secteurs 2 et 3 sont équipés d'un réseau EC se déversant dans le ruisseau du Grandsonnet. Les nouvelles grilles de ces secteurs seront raccordées au réseau existant.

Une partie du secteur 3 et l'entier du secteur 4 seront raccordés à un nouveau collecteur projeté sous la nouvelle chaussée qui sera raccordé au collecteur existant du secteur 2.



Le projet routier implique une modification du parcellaire. L'assiette du domaine public (DP) 1024 est modifiée et prolongée jusqu'au chemin du Grandsonnet. La parcelle 1261 cède gratuitement 58 m² au DP, la parcelle 290 cède quant à elle 1'766 m² au DP.

Du fait de la différence des surfaces cédées entre le DP et le foncier privé en la défaveur de ce dernier, une soulte s'élevant à CHF 120'000.- sera versée au propriétaire de la parcelle 290.



Cette compensation est toutefois reportée dans le tableau de répartition et bénéficiera donc de la participation à 50% des partenaires.

Le dossier relatif à la modification du chemin de la Croix du Bochet a été transmis à la DGMR pour préavis. Ce dernier est positif pour autant que quelques adaptations soient intégrées.

Le dossier routier, ainsi que la déclassement et le transfert au domaine public ont été mis à l'enquête publique simultanément au plan d'affectation, du 24.11.2021 au 13.12.2021, aucune remarque ou opposition n'ont été déposées.

4. Achat de places de stationnement

La Municipalité a approché les promoteurs en charge de la réalisation du projet de construction sur la parcelle 1548 afin d'envisager l'opportunité d'acheter une dizaine de places de stationnement dans le parking souterrain des bâtiments B1 et B2. Ces places seraient mises à disposition du public, considérant le manque de cases de stationnement dans le secteur gare/Poste/administration communale.



5. Planning des travaux

Dès la mise en vigueur du PA Bas du Grandsonnet et l'approbation du présent préavis, la première étape consistera en l'achat du bâtiment ECA n° 345 et la résiliation des baux à loyer, qui sera suivie de la mise à l'enquête pour la démolition.

En parallèle, le projet de construction sur la parcelle 1548, sera mis à l'enquête par le propriétaire.

La démolition du bâtiment ECA n° 345 et le réaménagement provisoire du carrefour rue Basse/chemin du Grandsonnet interviendront avant le début des travaux afin de libérer le carrefour pour le chantier.

La réalisation globale et définitive du carrefour et de l'espace public libéré par la démolition du bâtiment ECA n° 345 attendra la fin de la réalisation des constructions prévues dans le PA Bas du Grandsonnet. Les travaux du chemin de la Croix du Bochet interviendront quand l'entreprise Cand Landi pourra déplacer ses bureaux sur le site de la Poissine.

6. Aspects financiers

Les montants ont été estimés par les différents mandataires, un poste de 30 % pour divers et imprévus a été calculé pour les parties concernant la Croix du Bochet et le carrefour rue Basse/rue du Grandsonnet.

Comme une augmentation de TVA est prévue au 1^{er} janvier 2024 (+ 0.4%), les montants présentés ont été calculés avec une TVA de 8.1%.

Une promesse de vente à terme a été signée le 18.03.2022 avec le propriétaire du bâtiment ECA n° 345, sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'acquisition délivrée par le Conseil communal.

Descriptif	Montants TTC	Hors clé de répartition
Achat bâtiment P. Jaquier	1'500'000	
Démolition bâtiment P Jaquier (yc désamiantage)	102'695	
Réfection toiture + façade ECA 350 après démontage ECA 345	141'611	
Modifications chemin de la Croix du Bochet yc honoraires	605'360	
Carrefour rue Basse / rue du Grandsonnet yc honoraires	724'270	
Etude et frais de mise à l'enquête	75'670	
Soulte SI Cand Landi SA	120'000	
Frais de notaire et de registre foncier	40'000	
Frais de géomètre (réserve)	27'025	
Sous-total	3'336'631	
Réserve et imprévus	63'369	
Total à répartir	3'400'000	
Places de parc public 10x		600'000
Total général		4'000'000

Une convention foncière relative à ce projet a également été signée en date du 31.05.2023 entre les cinq partenaires parties prenantes de ce projet. Cette convention règle, entre autres, la clé de répartition des frais d'équipement du plan d'affectation.

Ces travaux seront conduits par la Commune de Grandson qui en supportera les frais en totalité dans un premier temps et qui ensuite recevra le remboursement des participations de chaque propriétaire correspondant à 50% des frais engagés.

7. Financement

7.1 Répartition des coûts entre les différents partenaires

Une clé de répartition a été actée entre les différents partenaires, ceux-ci se répartissent le 50% du montant total calculé forfaitairement selon les surfaces brutes de plancher (SBP), le 50% restant est à charge de la Commune de Grandson.

La créance de la Commune de Grandson - fixée forfaitairement à 120% de la contribution de base - sera irrévocablement due par le propriétaire, même si les frais découlant du coût effectif des travaux d'équipement dirigés par la Commune sont inférieurs à la contribution dont les propriétaires se sont reconnus débiteurs. Au cas où le coût effectif des travaux d'équipement sont supérieurs à la somme des contributions due par les propriétaires, la collectivité publique précitée supportera la part des frais excédant ces contributions.

La répartition détaillée se présente comme suit :

Partenaires	Total TTC coûts estimés à charge des partenaires		Répartition des coûts	Montant effectif à encaisser selon la convention du 18.03.22 (120%)
Commune	1'700'000		50%	-
SI Cand-Landi SA		850'000	25%	1'020'000
Sbarro Francesco		510'000	15%	612'000
Porchet Gilbert		340'000	10%	408'000
Jaquier	-		0%	-
	1'700'000	1'700'000	100.0%	2'040'000
	3'400'000			

En garantie de leurs engagements envers la Commune de Grandson, chaque propriétaire s'est engagé à hypothéquer en faveur de la collectivité publique, sur la parcelle lui appartenant, la contribution forfaitaire due.

La convention mentionne également que la contribution due par chaque propriétaire sera échue et exigible au plus tard à la date de la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser.

7.2 Part à charge de la Commune de Grandson

Comme mentionné ci-dessous, la Commune de Grandson avancera la totalité des frais et sera ensuite remboursée par les autres partenaires.

Cette dépense sera financée par un emprunt aux meilleures conditions. Elle sera portée au bilan pour le montant net, après remboursement des partenaires, et amortie sur une durée de 30 ans. Selon le tableau suivant, les estimations des futures charges financières se présenteraient comme suit :

	Données relatives à l'investissement	430	431	460	600	Totaux
430.501.21	Dépense d'investissement nette (DIN)	2'902'500	253'600	243'900	600'000	4'000'000
430.619.4	Remboursement contribution propriétaire	-1'741'600	-152'100	-146'300	-	-2'040'000
	DIN (à amortir)	1'160'900	101'500	97'600	600'000	1'960'000
	Durée amortissement	30 ans	30 ans	30 ans	30 ans	

Incidence sur les futurs budgets

xxx.331	Amortissement annuel	39'000	3'000	3'000	20'000	65'000
---------	----------------------	--------	-------	-------	--------	--------

8. Conclusions

La Municipalité est convaincue que ce projet et notamment le réaménagement du croisement rue Basse/chemin du Grandsonnet permettra d'offrir une entrée dans le bourg médiéval plus aérée et agréable pour les usagers et la population. Il permettra également une liaison harmonieuse avec le futur quartier du Bas du Grandsonnet. Enfin, la Municipalité souligne le caractère avantageux de la répartition des frais pour les finances publiques, puisque les propriétaires privés prennent à leur charge plus de 50% des coûts totaux induits par le projet.

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON

vu le préavis n° 660/22 relatif au réaménagement du domaine public quartier du Bas-Grandsonnet et achat parcelle 301

entendu les rapports de la Commission ad hoc et de la Commission des finances chargées d'étudier cet objet;

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

décide:

- Article 1 : **d'autoriser** la Municipalité à procéder à l'acquisition du bâtiment ECA n° 345 et de la parcelle 301 pour un montant de CHF 1'500'000.-;
- Article 2 : **d'autoriser** la Municipalité à procéder aux échanges de terrains tels que décrits dans le préavis 660/22 et à payer la soulte de CHF 120 000.-;
- Article 3 : **d'autoriser** la Municipalité à réaliser les travaux tels que décrits dans le préavis 660/22;
- Article 4 : **d'autoriser** la Municipalité à procéder à l'acquisition de places de stationnement sur la parcelle 1548 pour un montant maximum de CHF 600'000.-;
- Article 5 : **d'accorder** un crédit d'investissement de CHF 4'000'000.-, le compte no 9141.40 est ouvert au bilan à cet effet ; les dépenses d'investissement seront imputées au compte d'investissement no 430.501.21;
- Article 6 : **d'autoriser** la Municipalité à recourir à l'emprunt, aux meilleures conditions du marché, et auprès de l'établissement de son choix. Le montant de l'emprunt maximum ne devra pas dépasser la somme de CHF 4'000'000.- TTC;
- Article 7 : **d'amortir** le solde de cet investissement, après remboursement des partenaires, par les comptes 430.331, 431.331, 460.331 et 660.331, sur une durée maximale de 30 ans, la première fois au budget 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire



Antonio Vialatte



Eric Beauverd