

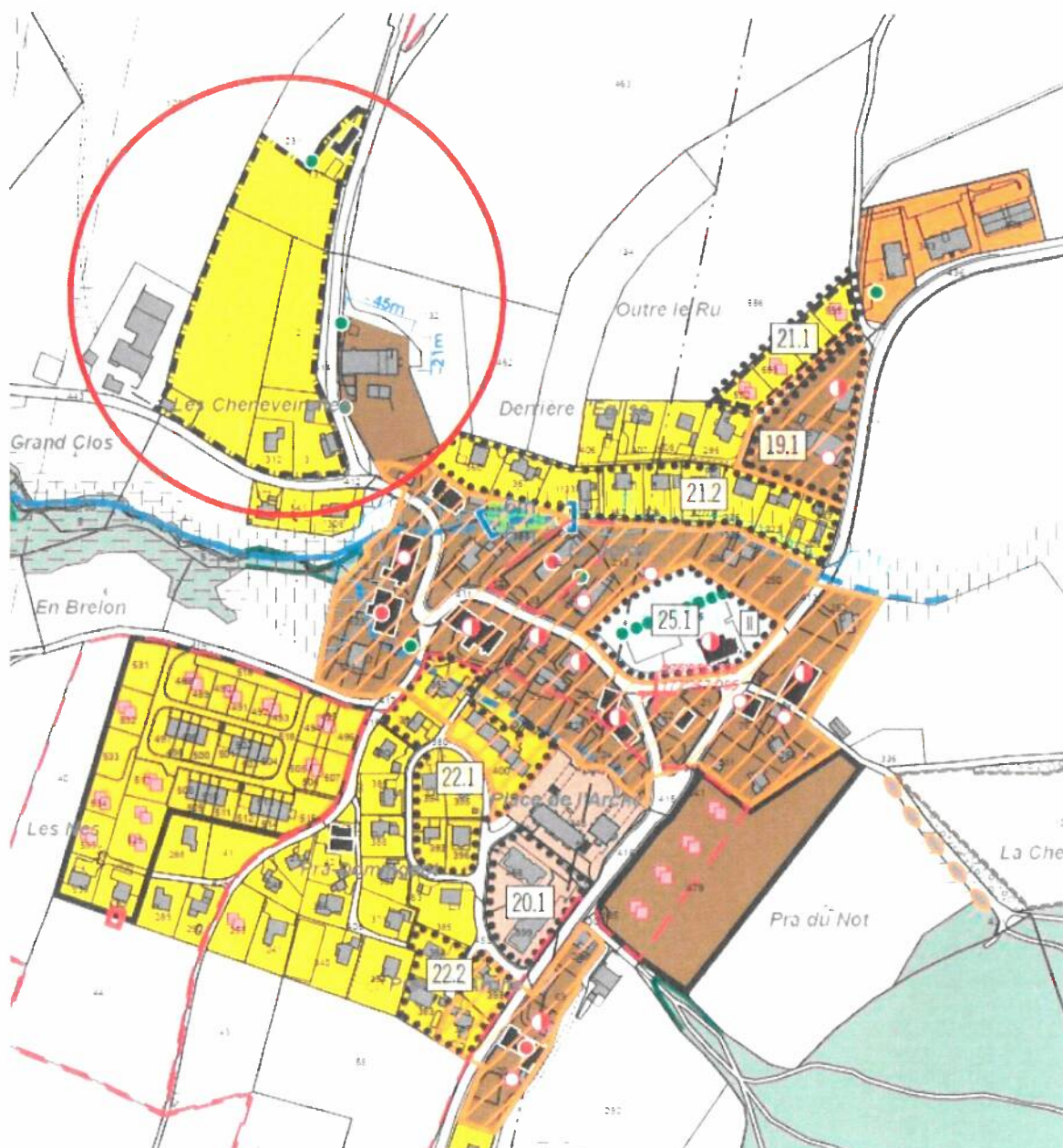
Autorisation n° JA100024

# COMMUNE DE BOIS-D'AMONT ARCONCIEL

## PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL Quartier "PELOULA"

### RAPPORT EXPLICATIF 30.09.2021

# Plan d'affectation des zones extrait



## 1 PREAMBULE / HISTORIQUE

- Le PAD « Péloula » a fait l'objet d'une demande préalable sous le titre « Les Cheneveirettes » (sept. 2012). Elle a été présentée à la Commission d'urbanisme de la Commune d'Arconciel.

Les services ont émis leurs préavis (sept. 2013).

- Le PAL étant alors en révision, l'étude en a attendu l'approbation (nov. 2017) pour établir une version adaptée aux dispositions réglementaires cantonales et communales actuelles. Cette version a été mise à l'enquête en mai 2018. Elle a soulevé une seule opposition; à propos des escaliers prévus sur le chemin piétons.

Le SeCA a établi son préavis de synthèse d'examen final en mai 2020 et émis beaucoup de remarques, essentiellement sur la forme et les précisions à apporter. Il demande une mise à l'enquête complémentaire.

- Remis à l'enquête en 2020, sous la forme d'une enquête complémentaire, le dossier n'a pas provoqué d'opposition, mais la Commune l'a suspendu et ne l'a pas transmis au SeCA. Elle demande de présenter un dossier plus étoffé en descriptions et modifié en quelques points, notamment l'accès piétons.
- Dans cette version finale, le projet est essentiellement identique, mais présenté différemment. Cette version correspond aux correctifs et compléments demandés par le SeCA et la Commune. Le PAD est décrit différemment et plus précisément :
  - Le rapport décrit mieux les objectifs du PAD et les moyens mis en œuvre pour y parvenir. De fait, il est essentiellement réécrit, sans en changer, ou presque, les éléments de projet.
  - Le règlement est aussi largement réécrit et illustré pour y apporter une meilleure clarté et éliminer des doutes d'interprétation. Il demeure quasi inchangé dans ses prescriptions.
  - Le Plan Général n° 344.01 est complété et corrigé sur plusieurs points.
  - La planche des illustrations n° 344.02 est supprimée, seule une coupe est reportée sur le Plan Général n° 344.01.
  - Le Plan Général n° 344.01 bis répertorie en rouge les modifications de prescriptions apportées.

- Modifications du projet

- La liaison piétonne se fait à l'Ouest vers la route de la Tuffière, en lien avec un trottoir nouvellement projeté par la Commune, et non plus en direction de la route de Chésalles.
- Les périmètres d'évolution principaux, constructions d'habitation, sont resserrés à l'Ouest pour mieux définir l'implantation.
- Les périmètres d'évolution secondaires, dédiés aux constructions non habitables, en A1, A2, A3 et A4 sont unifiés et les règles qui les régissent sont largement simplifiées pour en faciliter leur application.
- Les hauteurs maximales sont définies par des altitudes pour les périmètres secondaires dans le but de simplifier les règles à appliquer.
- L'emprise des espaces semi-privatif / accès à l'Est en bordure du PAD (EX4, B3) est rectifiée pour corriger une confusion.
- Les périmètres d'évolution EX2 et EX3 sont séparés pour garantir à chacun les distances aux limites.
- Dans les périmètres déjà bâtis EX1, EX2, EX3 et EX4, les règles sont précisées en cas de démolition / reconstruction / transformation et les altitudes maximales des faîtes sont établies afin de simplifier et de clarifier les règles à appliquer.
- Une prairie maigre est prévue en limite Ouest de quartier pour rétablir une part du biotope existant.
- La place centrale est supprimée dans l'attente d'une planification communale générale de modération de trafic.

#### 1.1 Etat des fonds / champ d'application

Le Plan d'Aménagement de détail (PAD) s'étend sur les articles :

- 1 – 2 et 231 (partiel) : libres de construction
- 131 et 312 : bâtis
- 3 : bâti mais laissant un potentiel
- 125 : partiel où se situe un ancien four transformé en habitation (plan cadastral du 18.12.2017)

#### 1.2 Etat cadastral

Répartition de la densité / IBUS 0,6 / IOS 0,3

Art.	Surface (m <sup>2</sup> )		STd	SP	SdC
Art. 1	7'491 m <sup>2</sup>				
Art. 2	2'791 m <sup>2</sup>				
Art. 3	2'015 m <sup>2</sup>	A1-2-3-4	4'771 m <sup>2</sup>	2'863 m <sup>2</sup>	1'432 m <sup>2</sup>
Art. 231 partiel	3'038 m <sup>2</sup>	B1-2-3-4	7'671 m <sup>2</sup>	4'603 m <sup>2</sup>	2'301 m <sup>2</sup>
Art. 312	979 m <sup>2</sup>	Ex1-2-3-4	3'940 m <sup>2</sup>	2'364 m <sup>2</sup>	1'182 m <sup>2</sup>
Art. 131	1'009 m <sup>2</sup>	Accès	(1'403) m <sup>2</sup>		
Art. 125 partiel	462 m <sup>2</sup>				
<b>Total</b>	<b>17'785 m<sup>2</sup></b>		<b>16'382 m<sup>2</sup></b>	<b>9'830 m<sup>2</sup></b>	<b>4'915 m<sup>2</sup></b>

La nouvelle répartition des limites à l'intérieur du PAD restitue à chaque propriété d'origine concernée sa part proportionnelle de parcelles nettes à bâtir, après déduction de la surface de la route, du chemin piétons et de leurs abords.

Cette répartition définit la géométrie du quartier. Le règlement fixe les SP et SdC par périmètre d'évolution des constructions.

### 1.3 Objectifs du PAD

Le PAD est exigé par le Plan d'Aménagement Local (PAL).

Le RCU vise les objectifs suivants :

- Utilisation optimale du sol
- Caractère architectural formant un ensemble cohérent
- Circulation à vitesse modérée
- Liaison piétonne avec le village
- Préservation des vues et dégagements
- Intégration dans le paysage naturel et bâti

### 1.4 Répartition

Le PAD distingue les divers périmètres avec caractéristiques différentes.

- Les périmètres d'évolution existants EX1, EX2, EX3 et EX4 où le maintien des bâtiments est admis, également pour les éléments non-conformes aux prescriptions du PAD ou aux bases légales en vigueur, tant qu'ils ne sont pas transformés.

Des bâtiments nouveaux sont autorisés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions.

Des annexes et petites constructions sont autorisées dans les règles cantonales et communales.

- Les périmètres d'évolution des constructions A1, A2, A3 et A4 représentent la partie haute du quartier, terrain en pente marquée, avec accès par l'aval / Ouest, destinée aux constructions nouvelles.

Le PAD prévoit des règles propres à leur situation en forte pente avec accès aval / Ouest.

- Les périmètres d'évolution des constructions B1, B2, B3 et B4 représentent la partie basse du quartier, terrain en faible pente, avec accès en amont / Est – respectivement Nord, destinée aux constructions nouvelles.

Le PAD prévoit des règles particulières qui correspondent à leur situation en terrain plat ou à faible pente avec accès à niveau / Est - Nord.

## 2 ANALYSE DU SITE / OBSERVATIONS

- 2.1 Le site ferme le territoire bâti en direction ouest. Il se situe à 400 m. du centre village (église, école, restaurant, transports publics).

Le site bénéficie d'un dégagement Ouest panoramique et imprenable. Cette qualité doit être mise en valeur.



**Vue Ouest du site vers la plaine**

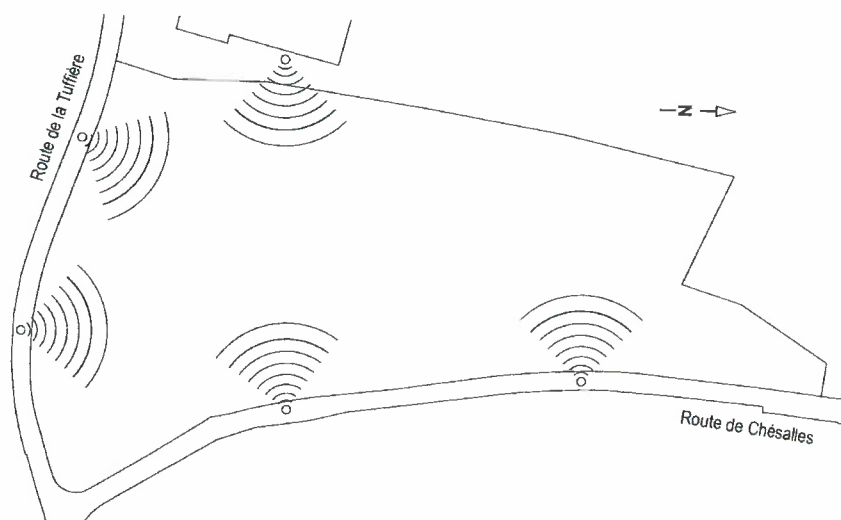
- 2.2 Le site n'est que peu visible à moindre distance. On l'aperçoit à une distance de 2 à 3 km seulement.

Le village présente essentiellement des toits à deux pans, couverts de tuiles, sans superstructures. Cet élément est déterminant en matière d'intégration.



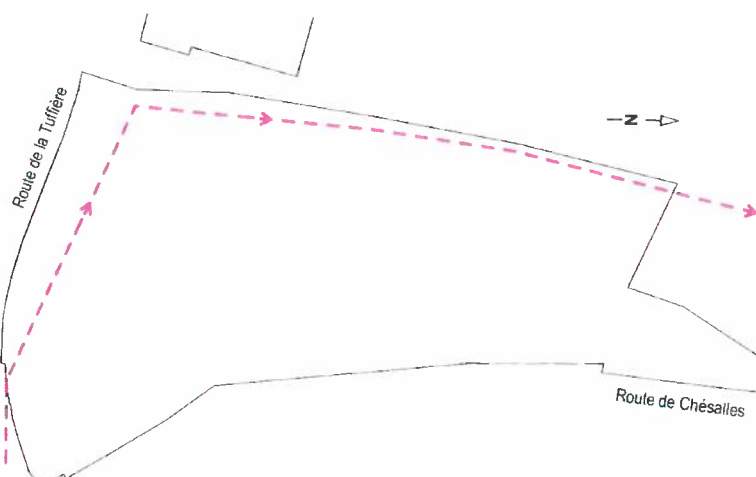
**Vue du village depuis la Tuffière**

- 2.3 Le Plan Directeur Communal relève des objets répertoriés dans le cadre de l'inventaire préalable des biotopes, soit un arbre protégé sur l'article 131 RF et une prairie sèche répertoriée mais non protégée sur l'article 2 RF.
- 2.4 L'environnement immédiat est composé de la route de Chésalles à l'Est, de la route de la Tuffière au Sud et d'une exploitation agricole à l'Ouest.
- 2.5 Les routes présentent des nuisances sonores connues et maîtrisées (rapport Urbaplan du 22.11.2017, n° 13018 en annexe). L'exploitation agricole en contrebas à l'Ouest est essentiellement gérée dans un bâtiment à distance. Certaines nuisances sont inévitablement dues à l'exploitation de la ferme.



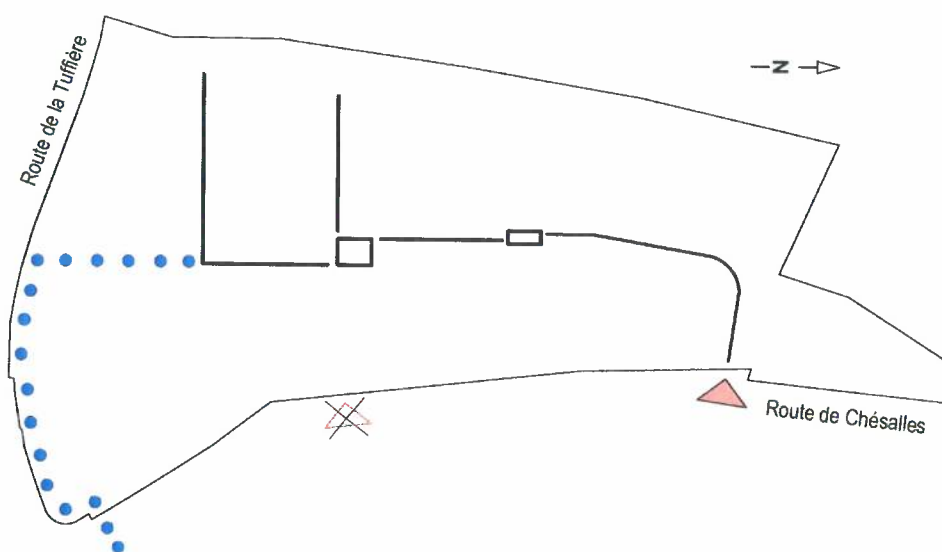
- 2.6 L'étude géologique révèle des couches sédimentaires peu portantes en surface et de la molasse à quelques mètres de profondeur (rapport Géolina du 09.10.2013, n° 12-134 en annexe).

La canalisation intercommunale empiète sur le site, au Sud et à l'Ouest, limitant un peu les aires constructibles. Elle est peu profonde et de faible pente, limitant les altitudes des sous-sols.

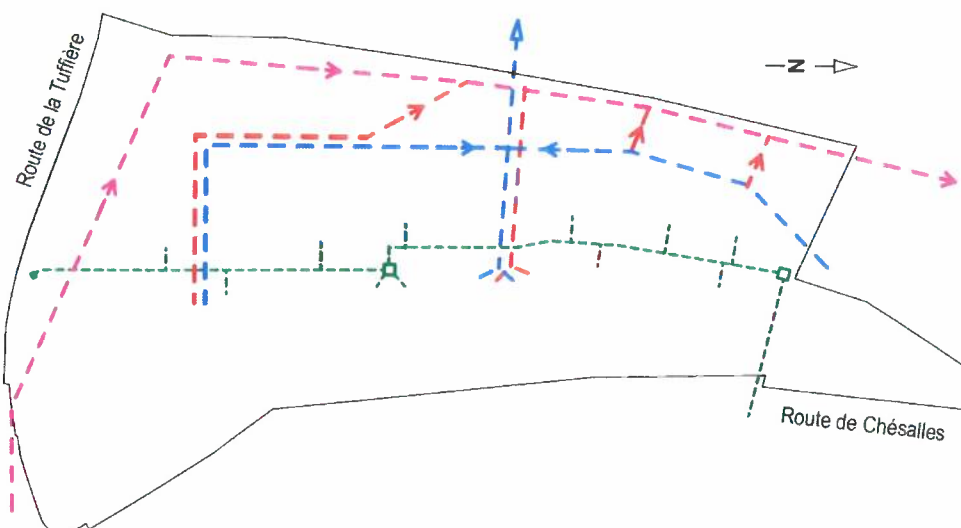


### 3. DESSERVANCE / EQUIPEMENT

- 3.1 Le Plan Directeur offre deux possibilités d'accès véhicules, sur la route de Chésalles.
- 3.2 Les altitudes présentes rendent un des accès, au Sud, difficilement utilisable dans la pente.  
Le deuxième, au Nord, relie idéalement les niveaux du terrain au plus bas, permettant une circulation centrale qui dessert le quartier entier. Sa géométrie crée des décrochements horizontaux propres à modérer la vitesse.  
La liaison piétonne avec le village sera établie au sud, en lien avec le futur trottoir projeté par la Commune.

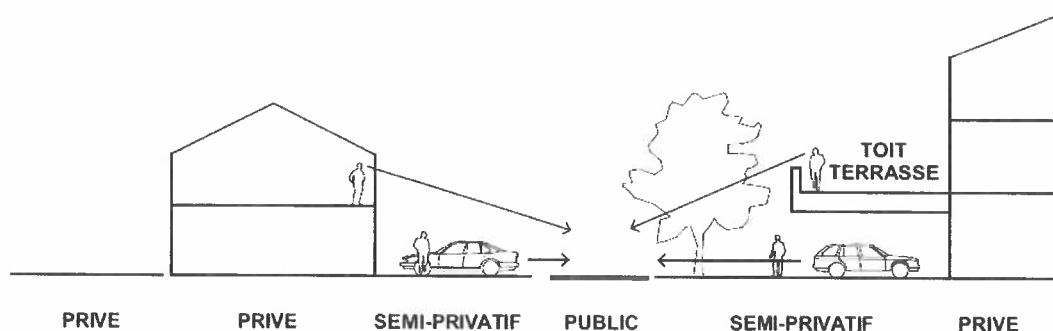


- 3.3 Le quartier sera assaini en séparatif et équipé des services usuels – eau-électricité-télécommunications.



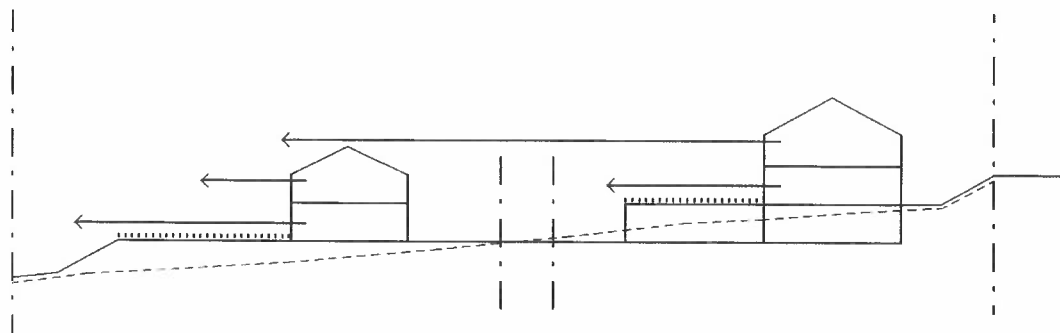


- 3.4 La route de quartier, ses abords, sa géométrie et l'aménagement des espaces semi-privatif sont conçus pour faciliter les contacts entre les habitants du quartier et modérer la vitesse.

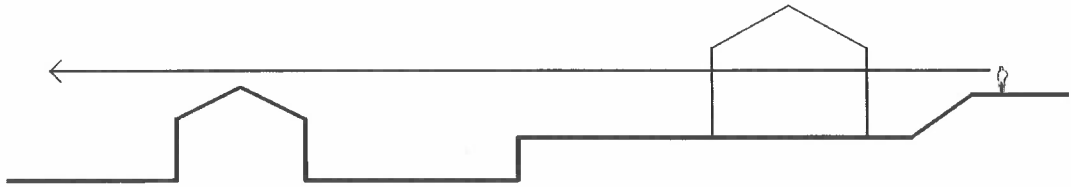


#### 4. PROPOSITIONS D'URBANISME

- 4.1 La pente naturelle vers l'Ouest offre des possibilités d'étagement des habitations. Les périmètres d'évolution des constructions disposent les volumes bâtis vers l'Est, libérant des espaces extérieurs dégagés vers l'Ouest. Les dispositions veillent à réserver les espaces jardin à l'Ouest/Sud, préservant les vues et dégagements pour les habitations.



- 4.2 L'étagement des constructions impose les bâtis bas et resserrés en aval/Ouest, plus hauts et plus espacés en amont/Est (PLAN GENERAL n° 344.01) et offre des vues du domaine public vers le dégagement Ouest.



- 4.3 Les périmètres d'évolution B1, B2, B3 et B4, partie basse du quartier, de faible pente, où les constructions seront basses et rapprochées.

Les périmètres d'évolution A1, A2, A3 et A4, partie haute du quartier, à forte pente, où les constructions seront plus hautes mais plus espacées.

#### 4.4 Volumétrie

Les dispositions du RCU concernant les hauteurs totales (max. 7.50 m.) sont trop limitatives pour optimiser les constructions.

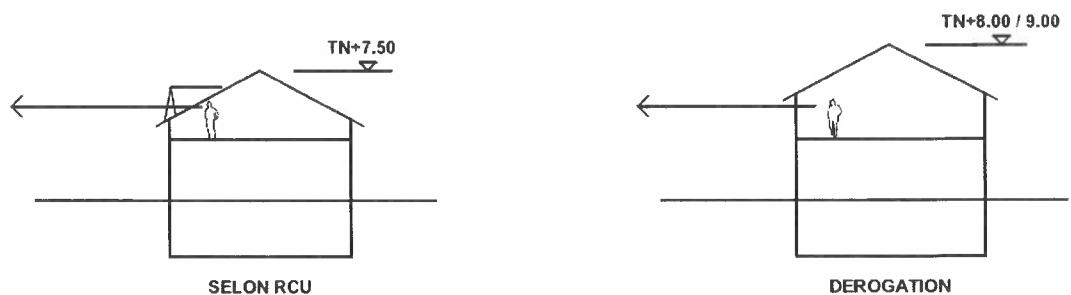
Pour éviter de hérissier les toits de lucarnes et offrir la vue aux étages, les hauteurs des façades dépasseront les maxima établis par le RCU.

Le niveau des canalisations ne permet pas de baisser l'altitude des sous-sols.

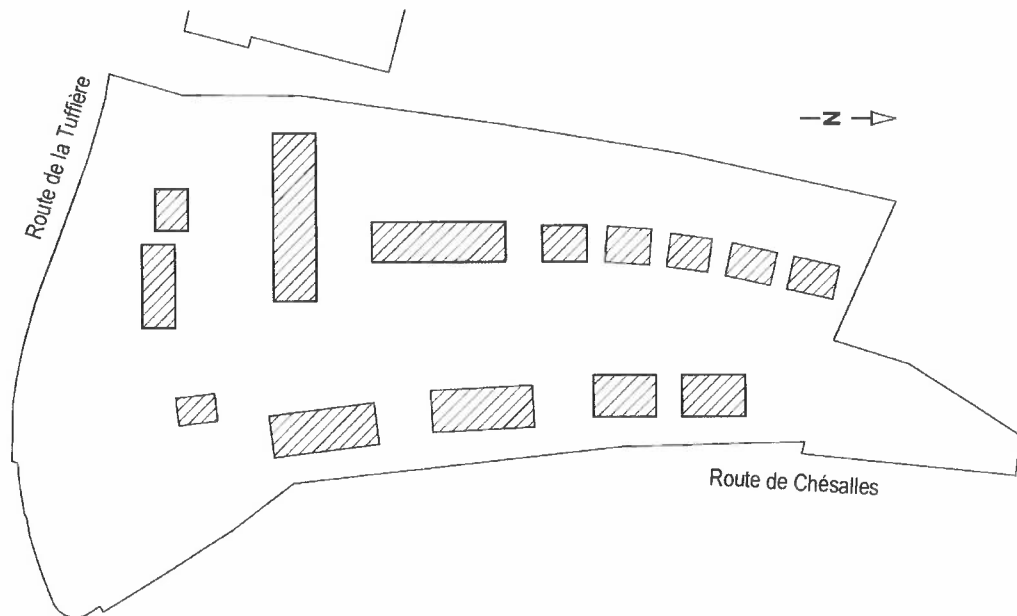
Les bâtiments en aval et au Sud, périmètres B1, B2, B3, B4, EX1, EX3, EX4 auront une hauteur totale de 8.00 m. sur le terrain de référence.

Les bâtiments en amont, périmètres A1, A2, A3, A4, EX2 auront une hauteur totale de 9.00 m. sur le terrain de référence.

Ces dispositions sont prises en dérogation au RCU. Cette dérogation reste mineure. Par simplification, les valeurs maximales sont définies en altitudes réelles.



- 4.5 Les dispositions des aires constructibles évitent une implantation linéaire des volumes sur la longueur totale du quartier.  
Les orientations ainsi définies privilégient les vues et un ensoleillement tout en préservant des nuisances, notamment celles de la ferme.



#### 4.6 Teintes / couleurs

Pour s'intégrer au site bâti, les toitures devront être de forme simple, à 2 pans. Les toits seront de couleur brun-rouge ou grise.

Pour limiter l'impact visuel à distance, les façades éviteront les tons clairs, trop foncés ou vifs.

#### 4.7 Aménagements extérieurs

Pour les périmètres d'évolution B1, B2, B3 et B4, le plan détermine les jardins privés essentiellement végétalisés et semi-privatifs/accès, essentiellement minéraux.

La déclivité de la route et celle du terrain naturel implique des niveaux de terrains aménagés relativement hauts, soit pour les périmètres B1 et B2 à +2.00 m. sur terrain naturel, en dérogation à l'art 58 ReLATEC.

Une transition soignée doit être assurée entre l'ensemble des terrains aménagés du PAD, ainsi qu'avec les aires aménagées et non aménagées qui les bordent.

Les espaces jardins/stationnement des périmètres A1, A2, A3 et A4 recevront le stationnement de véhicules au niveau de la route de quartier.  
Leurs toits peuvent être accessibles ou non, végétalisés ou non.

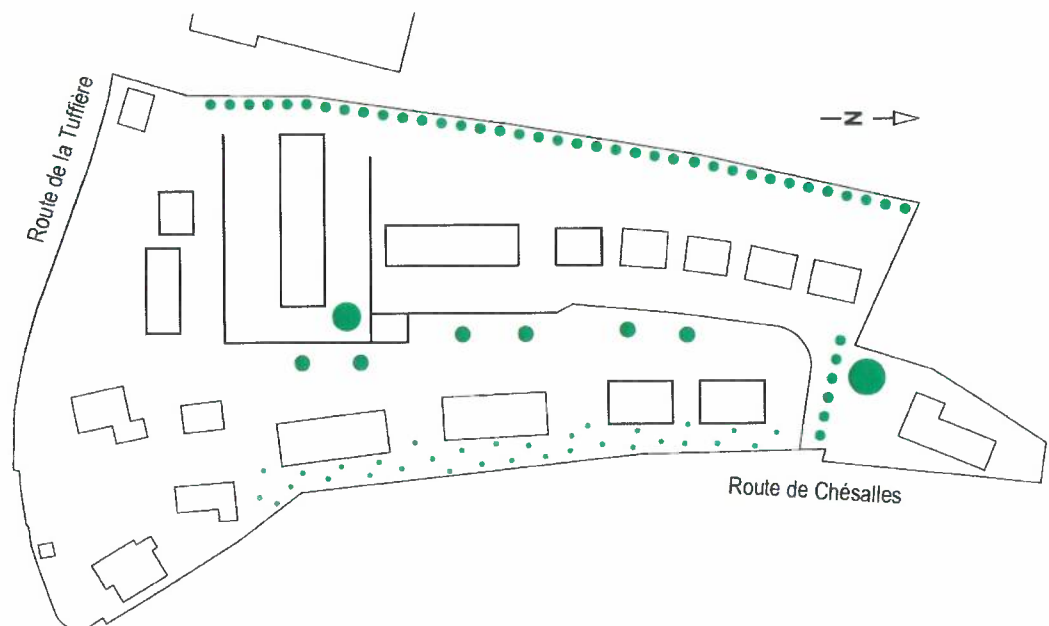
Les remblais veilleront à aménager des raccords harmonieux aux divers éléments et au terrain naturel. Les altitudes sont données sur le PLAN GENERAL n° 344.01.

#### 4.8 Végétalisation

L'arbre répertorié sur l'art. 131 RF est à maintenir. La prairie sèche n'est pas protégée, cette surface pourra être construite.

Le PAD prévoit des éléments naturels :

- une haie vive et naturelle dans les talus en limite Nord et Ouest. Elle ne doit pas fermer les dégagements visuels.
- une prairie maigre en limite Est, sur l'arrière des bâtiments longeant la route de Chésalles et le futur trottoir (projet en cours par la Commune).
- des arbres longeant la route pour lui donner un caractère plus urbain. Ils ne doivent pas fermer les dégagements visuels.



## 5. CONTENU DU DOSSIER

### Documents contraignants :

- Règlement
- PLAN GENERAL n° 344.01

### Documents explicatifs :

- Rapport explicatif illustré
- Plan des modifications en rouge – PLAN GENERAL n° 344.01 bis

### Documents d'appui :

- étude géotechnique, Geolina SA, 09.10.2013, n° 12-134
- plan topographique et parcellaire existant, Pascal Bongard SA, 18.12.2017, réf: 7147\_01
- rapport EOS 08-09, TR2221DPC-01, Groupe E, 11.12.2008 et courriel Groupe E, 08.03.2108
- courriel ligne BT, Groupe E, 06.11.2017
- expertise acoustique, Urbaplan SA, 22.11.2017, n° 13018
- détermination du nombre de cases de stationnement et génération de trafic, RWB SA, 24.09.2021