

Autorisation n° JA100024

COMMUNE DE BOIS-D'AMONT ARCONCIEL

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL Quartier "PELOULA"

RAPPORT EXPLICATIF 30.09.2021

Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du 05.07.2023
06.02.2024

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 la version de 2021, 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 et illustré, sans en changer, ou presque, les éléments de projet.
 - Le règlement est aussi largement réécrit 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. Ces modifications étant reportées, ce plan ne figure plus dans ce dossier.
 - Le Plan Général n° 344.01 ter répertorie les modifications reportées pour l'adaptation aux conditions d'approbation, essentiellement des cotes de périmètres et légendes.

- Modifications du projet (2021)

- 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 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 faites 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.

- Modifications (2023)

- Les modifications pour l'adaptation aux conditions d'approbation sont reportées au plan et dans les textes. Il s'agit essentiellement de précisions et éclaircissements pour bonne compréhension.
- On ajoute le terme « secteurs » afin d'éclaircir la hiérarchie de terminologie et de distinguer les secteurs d'application des périmètres d'évolution.
- Les articles 4 et 7 du règlement reprennent l'essentiel des éléments mais sont réécrits pour plus de rigueur et de hiérarchie.
- Le périmètre d'évolution des constructions dans A3 est déplacé de 2 m. en aval pour améliorer l'intégration du projet dans la pente, notamment sur l'arrière, côté route de Chésalles. Cette disposition permet de garantir une meilleure continuité de la prairie maigre.
- Les périmètres d'évolution des constructions B3 et B4 sont légèrement corrigés pour permettre une cotation plus claire.

1.1 Etat des fonds / champ d'application

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

- 1, 2, 231 et 591 : libres de construction
- 3, 131 et 312 : bâtis
- 592 : où se situe un ancien four transformé en habitation

1.2 Etat cadastral

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

		STd	SP	SdC
Art. 1	7'784 m ²			
Art. 2	2'500 m ²			
Art. 3	1'524 m ²	Secteur A	4'764 m ²	2'859 m ²
Art. 231	3'038 m ²	Secteur B	7'632 m ²	4'579 m ²
Art. 312	933 m ²	Secteurs Ex	3'928 m ²	2'356 m ²
Art. 131	1'009 m ²			
Art. 590	46 m ²			
Art. 591	491 m ²	Totaux	16'324 m ²	9'794 m ²
Art. 592	462 m ²	Accès	1'463 m ²	4'897 m ²
Total	17'787 m ²		17'787 m ²	9'794 m ²
				4'897 m ²

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

L'expression « utilisation optimale du sol » peut être comprise comme utilisation optimale de la surface de terrain à bâtir. Elle peut aussi être comprise comme la préservation optimale des matériaux terreux, horizons A et B. Le présent rapport précise les dispositions qui y veillent.

1.4 Répartition

Le PAD distingue les divers secteurs avec caractéristiques différentes.

- Les secteurs EX1, EX2, EX3 et EX4 reprennent les aires déjà bâties. 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 non habitables sont autorisées. Le règlement en fixe les conditions.

- Le secteur A représente 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 sa situation en forte pente avec accès aval / Ouest.

- Le secteur B représente la partie basse du quartier, terrain en faible pente, avec accès à niveau Est – respectivement Nord, destinée aux constructions nouvelles.

Le PAD prévoit des règles particulières qui correspondent à sa 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.



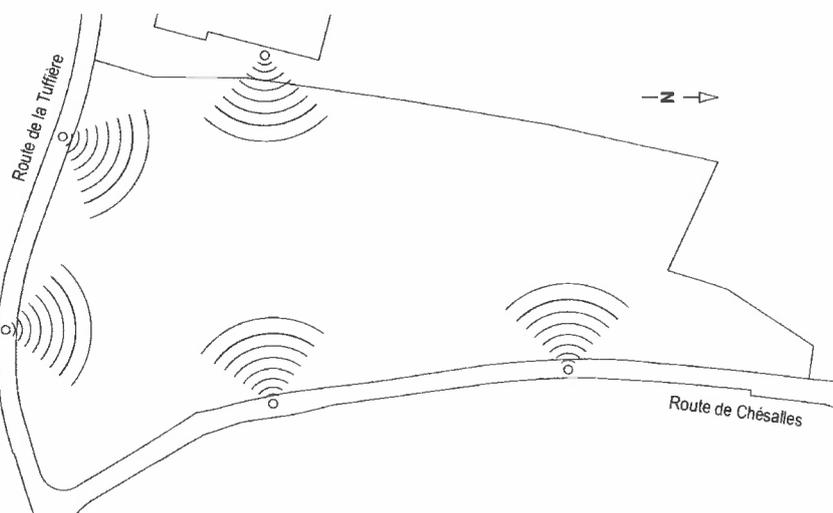
Vue Ouest du site vers la plaine

- 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.



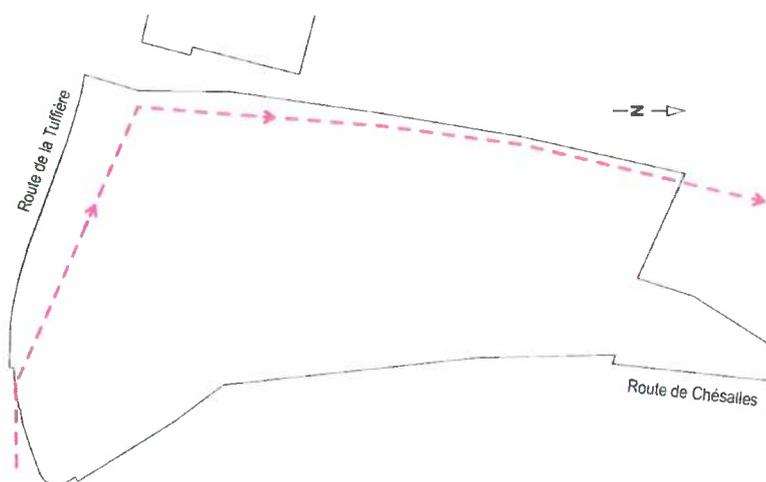
Vue du village depuis la Tuffière

- 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.



2.7 Gestion du sol

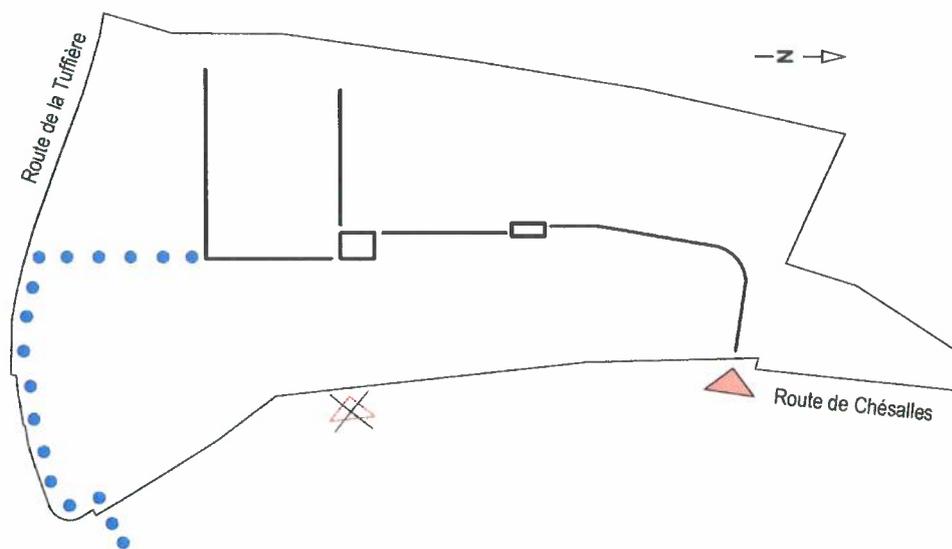
- L'étude pédologique, selon rapport de pédologie Geotest SA, 15.06.2022, annexée vise à informer sur la nature des sols et à donner des modes d'opération à respecter pour les préserver.
- Cette étude révèle des épaisseurs d'horizon A (40 cm) et B (60-80 cm) relativement importantes. Leur mise en valeur se fera en partie sur d'autres sites, par des filières de valorisation.
- Le PAD veille à laisser l'opportunité de valoriser une part des sols en remblais sur le site propre :
 - remblais entre les bâtiments et annexes des périmètres d'évolution A1, A2, A3 et A4
 - remblais jusqu'à 2.00 m. en aval des constructions des périmètres d'évolution B1 et B2 (schéma 4.7)

Cette possibilité vise à une solution optimale d'utilisation du sol.

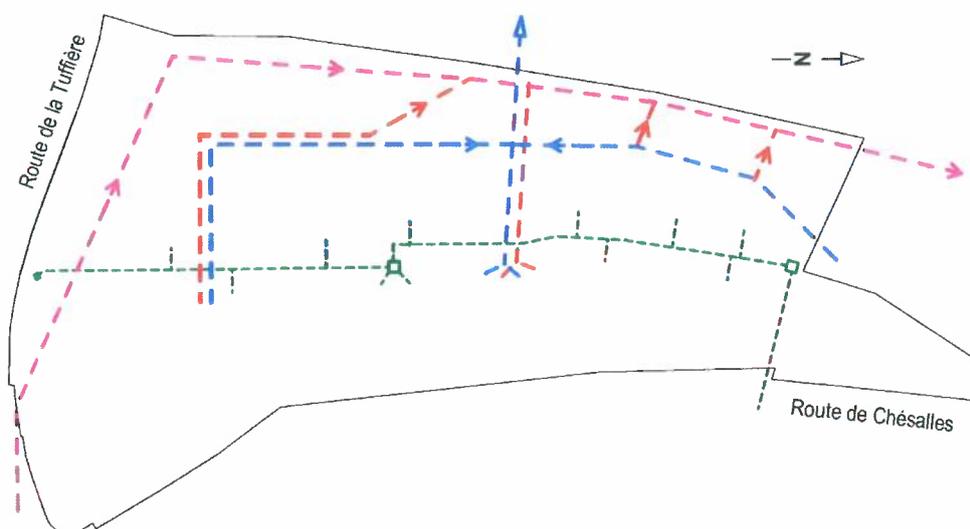
- Les précautions à respecter pour les mouvements et stockages de terre sont indiqués dans le rapport de pédologie, notamment ses articles 6.3, 6.4 et 6.5.

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.

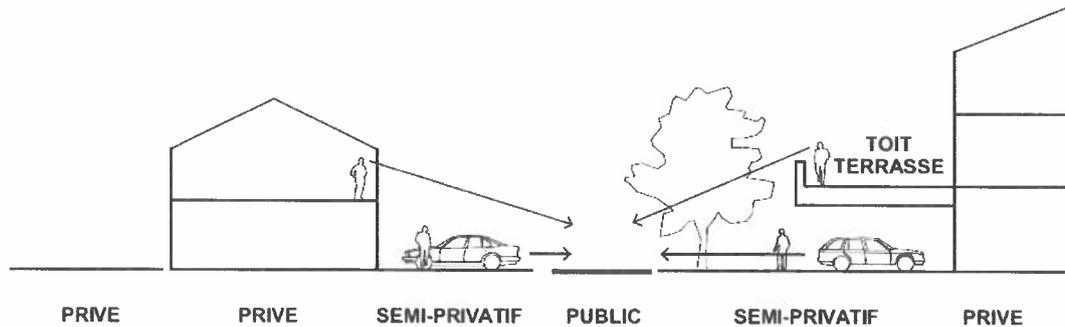


- 3.3 Le quartier sera assaini en séparatif et équipé des services usuels - eau-électricité - télécommunications.



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

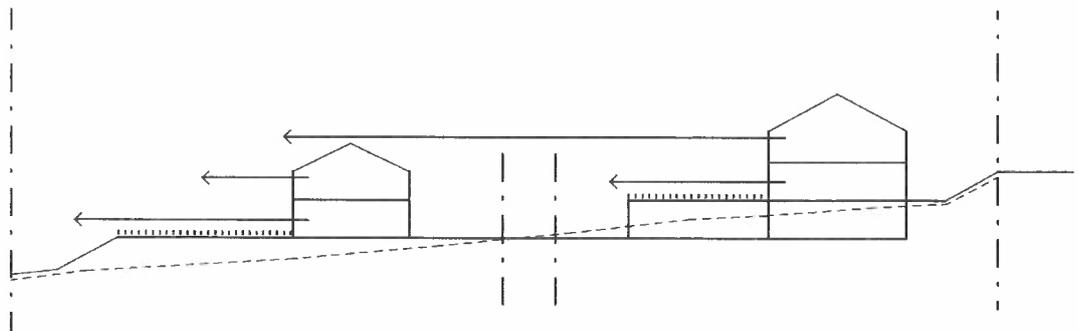
Ces dispositions qualifient les espaces de service et participent à optimiser l'usage du terrain à bâtir.



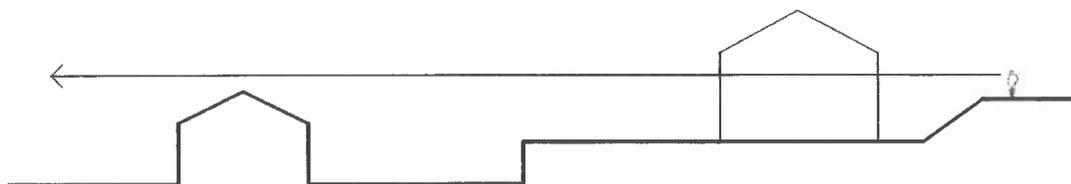
4. PROPOSITIONS D'URBANISME

- 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. Elles participent à l'usage optimal du terrain à bâtir.



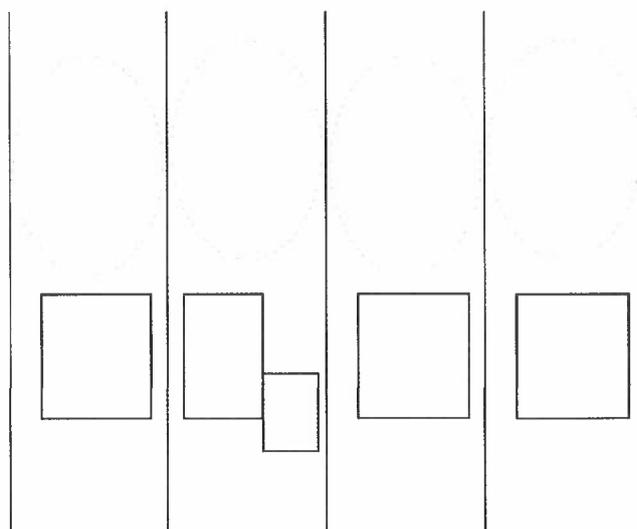
- 4.2 L'étagement des constructions impose les bâtis bas et resserrés en aval/Ouest, plus hauts et plus espacés en amont/Est (Plan Général n° 344.01) et offre des vues du domaine public vers le dégagement Ouest.



- 4.3 Les périmètres d'évolution A1, A2, A3 et A4, partie haute du quartier, à forte pente, recevront des constructions hautes mais espacées.

Les périmètres d'évolution B1, B2, B3 et B4, partie basse du quartier, de faible pente, recevront des constructions plus basses et plus rapprochées.

En limitant les espaces peu qualifiés entre les bâtis, cette disposition optimise les surfaces destinées aux jardins, schéma ci-dessous.



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 faites dépasseront les maxima établis par le RCU.

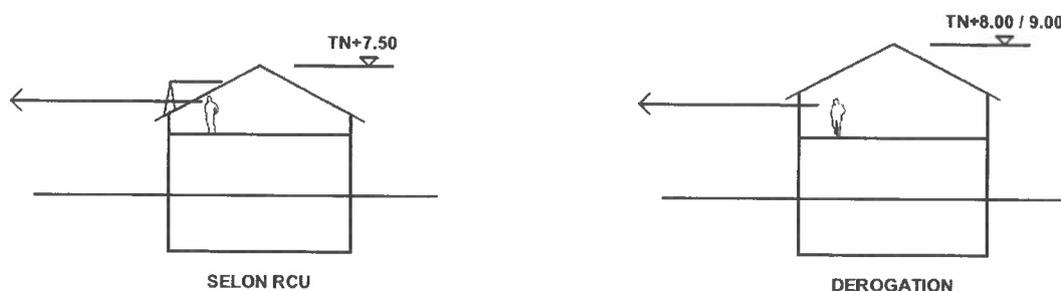
Le niveau des canalisations ne permet pas de baisser l'altitude des sous-sols.

Les bâtiments en aval, secteurs B et EX1, EX3, EX4 auront une hauteur totale de 8.00 m. sur le terrain de référence.

Les bâtiments en amont, secteurs A et EX 2 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.

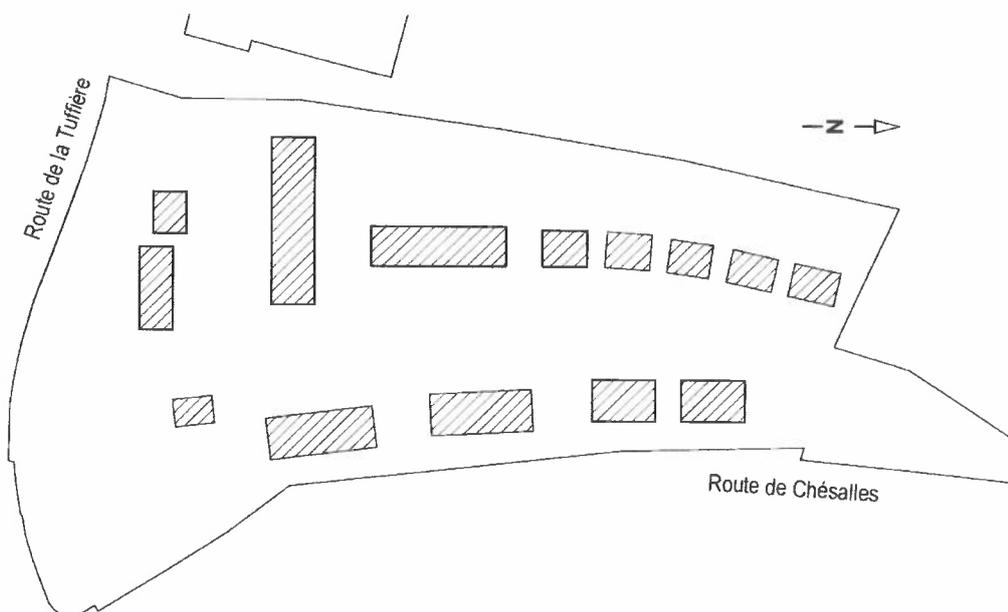
Elles facilitent l'exploitation des valeurs IBUS et participent ainsi à un usage optimal du terrain à bâtir.



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.

Ces dispositions permettent d'urbaniser l'ensemble du PAD avec une densité régulière. Elles participent à un usage optimal du terrain à bâtir.



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.

L'objectif d'intégration vise à rester discret dans le paysage naturel et bâti.

Pour limiter le contraste visuel à distance, les façades éviteront les tons clairs ou vifs.

Les coefficients de réflexion / luminosité sont indiqués sur les collections de teintes des crépis de façade.

Quelques exemples de matériaux et leurs coefficients de réflexion / luminosité :

Crépis blanc	0,7 – 0,8	Bois : érable	0,6
Plâtre	0,7 – 0,8	chêne clair	0,5
Brique silico	0,6	chêne foncé	0,2 – 0,4
Brique rouge	0,1 – 0,4	noyer	0,2 – 0,4
Béton neuf	0,4 – 0,5		

4.7 Aménagements extérieurs

Pour le secteur A, le Plan Général n° 344-01 détermine les espaces jardins/stationnement. Ils recevront le stationnement de véhicules au niveau de la route de quartier et des espaces jardins à des niveaux supérieurs, dédiés au délasserment, jeux d'enfants, jardinage et activités similaires.

L'arrière des bâtiments reprendra la prairie maigre répertoriée au PAL.

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

Pour le secteur B, le Plan Général n° 344-01 détermine :

- les espaces jardins essentiellement végétalisés, dédiés au délasserment, jeux d'enfants, jardinage et activités similaires.
- les espaces semi-privatifs/accès, essentiellement minéraux, dédiés aux accès et parcage des véhicules.

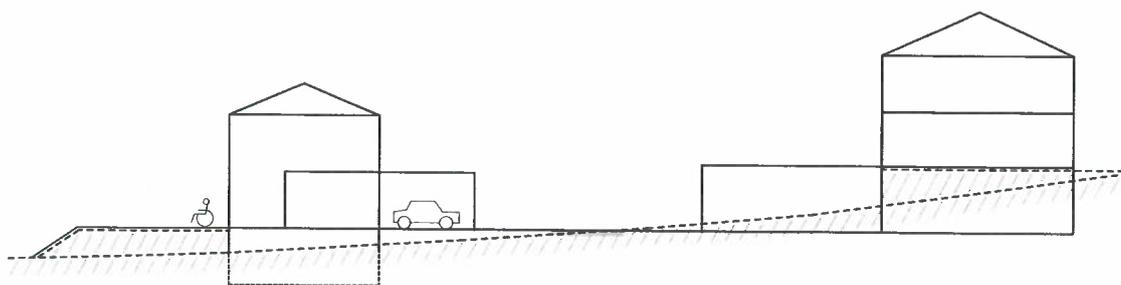
La déclivité de la route et celle du terrain naturel implique des niveaux de terrains aménagés relativement hauts, soit en aval des périmètres B1 et B2 jusqu'à +2.00 m. sur terrain naturel.

Cette disposition facilite l'accès aux jardins pour les personnes à mobilité réduite et permet la valorisation d'une part de l'horizon B sur site propre. Elle a été présente sur toutes les versions d'évolution du PAD.

La longueur de cet aménagement s'assimile à une rupture de pente naturelle et s'intègre dans le paysage.

Une clôture longera la limite entre le secteur B et l'art. 125.

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



Art. 4.7

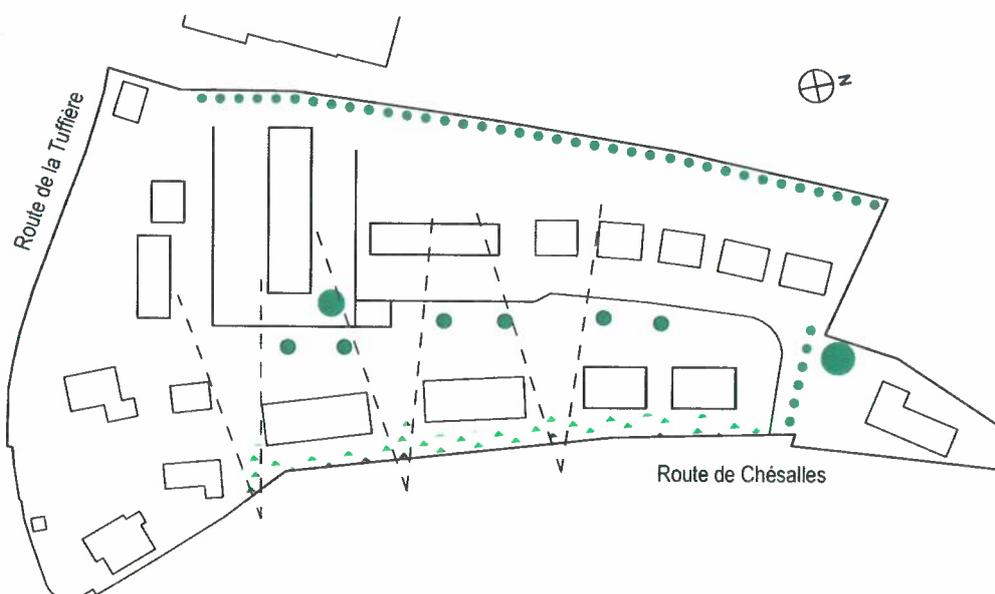
4.8 Végétalisation

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 et donc être entretenue de manière à ne pas dépasser 3.00 m. sur terrain naturel.
- 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). Elle sera entretenue par les propriétaires des fonds.
- des arbres longeant la route pour lui donner un caractère plus urbain. Ils ne doivent pas fermer les dégagements visuels depuis la route de Chésalles. Ils seront choisis et entretenus de manière à ne pas dépasser 8.00 m. au-dessus du niveau de la route.
- un arbre majeur au coin du périmètre B3. Il sera choisi et entretenu de façon à ne pas dépasser une hauteur de 12.00 m. sur le niveau de la route.

La végétation dans les jardins ne devra pas gêner le dégagement visuel des voisins. Ces éléments seront repris dans les demandes d'autorisation des constructions.



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 ter

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, 20.09.2023 (nouveau)
- rapport de pédologie, Geotest SA, 15.06.2022