

COMMUNE DE BILLENS-HENNENS

Plan d'aménagement de détail « La Petite Croix »

Rapport explicatif

Modifications imposées par les adaptations de la législation cantonale

Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de la DIME

Enquête publique

Mars 2024

1. PREAMBULE

Le bureau Urbasol a été mandaté par la commune de Billens-Hennens en 2012 pour mener à bien la révision générale du plan d'aménagement local (PAL). Un premier dossier élaboré sur la base du PAL de 2009 a été mis à l'enquête publique en décembre 2013.

Une seconde enquête publique (dossier d'enquête publique complémentaire) a eu lieu en novembre 2014 afin de répondre, d'une part à diverses oppositions, d'autre part aux exigences de la LAT révisée et entrée en vigueur en mai 2014.

En septembre 2016 un troisième dossier a été mis à l'enquête afin de répondre à trois objectifs :

- Mise en conformité des secteurs construits depuis 1992 mais non approuvés jusqu'à cette date ;
- Dézonage et mesures de compensation afin de répondre aux exigences de la LAT révisée ;
- Approbation du PAZ et du RCU de la Commune afin d'offrir à cette dernière un outil de gestion de son territoire clair, efficace et répondant aux objectifs actuels.

Ce dossier a fait l'objet de deux oppositions qui ont été traitées conformément à la Loi.

En septembre 2017, un quatrième dossier a été mis à l'enquête publique afin de répondre à l'entente prise avec les propriétaires auteurs des oppositions.

La DAEC a décidé d'approuver partiellement la révision générale du plan d'aménagement local de la commune de Billens-Hennens en date du 10 avril 2019, avec certaines conditions.

Le Conseil communal a décidé de répondre aux conditions et aux réserves contenues dans l'arrêté d'approbation.

Ces réserves et conditions ont impliqué des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal d'urbanisme (RCU), qui ont fait l'objet d'une mise à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle n° 31 du 2 août 2019.

Elles ont également impliqué une adaptation du PAD La Petite Croix, dossier qui a été approuvé avec certaines conditions par la DIME le 23 mai 2023.

Le présent dossier intègre les modifications nécessaires à répondre aux conditions d'approbation de la DIME du 23 mai 2023.

2. Justifications des modifications à la suite de l'approbation

La Commune a pris connaissance des différentes considérations formulées par la DIME dans sa décision et adapte le dossier en conséquence (articles du règlement concernés et plan d'implantation).

Dans l'intervalle, la Loi sur la mobilité (LMob) est entrée en vigueur. Le dossier prend également en compte les nouvelles exigences en la matière.

Il n'est pas apporté de modifications majeures au concept urbanistique. Les adaptations concernent majoritairement la terminologie et visent à apporter une cohérence entre la représentation graphique du plan et les éléments inscrits dans le règlement. Ceci afin d'améliorer la compréhension de cet instrument d'aménagement du territoire.

Les chapitres ci-dessous présentent les modifications apportées au règlement et au plan sur la base de la décision d'approbation de la DIME.

2.1. Règlement

Tel que mentionné, le concept urbanistique et le plan d'implantation ne sont pas remis en question. Les adaptations apportées au règlement du PAD La Petite Croix concernent donc essentiellement la terminologie ainsi que la cohérence avec le plan d'implantation. Des précisions sont également apportées sur les aménagements extérieurs (aires de stationnement et espace communautaire).

Articles 3

La référence au plan d'implantation a été changée (date du plan mise à jour).

Article 4

Le contenu de cet article est modifié, de sorte à avoir une cohérence terminologique entre les éléments qui figurent sur le plan et ceux dans le règlement. Le terme « cheminements pour piétons » est remplacée par le terme « chemin piéton et cyclable », identique à celui utilisé sur le plan d'implantation. Au surplus, les « aires de stationnement » ont également été ajoutées à la liste.

Article 6

Dans l'intervalle, la Loi sur la mobilité (LMoB) est entrée en vigueur. Conformément à l'article 137 LMob, la distance minimale à la route publique se calcule depuis le bord de la chaussée. La formulation de l'article 6 est dès lors adaptée en conséquence.

Article 8

Il est précisé qu'au sein des périmètres d'implantation, les distances prévues par le RCU sont applicables. Cette modification est liée aux modifications parcellaires qui sont intervenues dans l'intervalle. En effet, il y a, au sein de certains périmètres d'implantation, plusieurs parcelles. Cette précision vise à garantir une distance minimale aux limites de propriété au sein des périmètres d'implantation.

Article 9

La terminologie est adaptée au cadre légal. Le terme « construction de peu d'importance » est remplacé par « construction de **minime** importance ». Parallèlement, le renvoi à la Loi sur les routes est adapté, la Loi sur la mobilité étant entrée en vigueur dans l'intervalle.

Article 14

Suppression du terme « en règle générale » afin de faciliter l'application de cette disposition réglementaire.

L'orientation des façades ne figure plus sur le plan, afin de ne pas accentuer la non-conformité des constructions au PAD. Dès lors, l'article 14 est modifié en conséquence. Toutefois, l'orientation nord-sud des bâtiments dans les compartiments B et C est maintenue, afin de garantir une cohérence architecturale d'ensemble.

Article 16

Le titre de l'article est adapté et fait référence à **l'espace communautaire**, afin d'avoir une cohérence avec la terminologie utilisée sur le plan.

Une liste identifie les aménagements autorisés dans les espaces communautaires. La volonté étant de proposer un espace simple, avec du mobilier et des équipements légers, dans le but de favoriser les échanges. Une arborisation est également demandée, afin de proposer de l'ombrage. L'ancien plan du PAD prévoyait la plantation d'un chêne. Cette information ne figure plus sur le nouveau plan, mais le principe reste avec l'article 16 du règlement.

Il est opportun de préciser que depuis l'élaboration du PAD « La Petite Croix » en 1998, les besoins en place de jeux ont changé. En effet, à l'époque, ces espaces communautaires étaient prévus pour y réaliser des petites places de jeux pour répondre aux besoins des familles qui allaient venir s'installer avec la construction du quartier. Depuis, la typologie des habitants a changé et la construction d'une place de jeux n'est plus pertinente. En revanche, le maintien d'un petit lieu de rencontre avec du mobilier léger reste pertinent. Pour ces motifs, l'article du RCU est adapté et fixe des règles pour y aménager un lieu de rencontre simple. Précisons également qu'une place de jeux communale se trouve à proximité du quartier. Enfin, comme précisé dans le dossier du PAL, une réflexion est en cours pour réaménager le centre du village, là où se trouve la place de jeux. Sur ce constat, il n'est pas pertinent de développer une place de jeux isolée dans le PAD de La Petite Croix.

Afin de s'assurer que les aménagements soient réalisés, une disposition a été ajoutée précisant qu'aucun permis de construire au sens de l'art. 84 ReLATeC ne pourra être délivré au sein du périmètre du PAD tant que les espaces communautaires n'ont pas été aménagés.

Ces différentes dispositions réglementaires visent à remplir l'objectif de l'art. 20 du RCU relatif au PAD « gestion des espaces communautaires ».

En améliorant la cohérence entre le plan et les aménagements extérieurs, les espaces communautaires sont clairement définis spatialement et les aménagements demandés sont précisés dans le règlement.

Article 17

Ajout d'un article pour les aires de stationnement figurant au plan. Le stationnement public y est autorisé.

Article 19

La formulation de l'article est légèrement modifiée, de sorte à retrouver la cohérence entre la terminologie utilisée sur le plan et celle employée dans le règlement.

Article 20

La référence à la base légale a été adaptée.

Article 21

Une disposition concernant les principes d'accès aux périmètres d'implantation a été ajoutée. Ces éléments figurent au plan d'implantation. L'emplacement exacte sera défini au stade des permis de construire.

Article 22

Adaptation du nom de la DIME.

Article 23

Adaptation de la date de l'enquête publique.

2.2. Plan

Les modifications ou adaptations apportées au plan d'implantation N° 20 concernent majoritairement des questions de terminologie ou de représentation graphique. Le nouveau plan s'adapte également aux constructions réalisées depuis l'élaboration du PAD. Le concept urbanistique n'est pas beaucoup modifié.

Les modifications apportées au plan sont les suivantes :

- Mise à jour du cadastre et des dates du plan.
- Ajout d'un niveau altimétrique dans le compartiment B.
- Adaptation de la légende en précisant les éléments figurant à titre indicatif. Parallèlement, les bâtiments ne figurent plus sur le nouveau plan.
- L'espace communautaire est clairement défini et trouve son équivalence dans la légende. L'indication « J » (place de jeux) est supprimée du plan, pour avoir une cohérence entre les aménagements autorisés par le règlement et les indications mentionnées sur le plan. Pour les explications relatives à la place de jeux, se référer aux précisions apportées dans la modification de l'article 16 du règlement.
- Les indications relatives à l'orientation des faîtes ont été supprimées, afin de ne pas augmenter la non-conformité au PAD de certaines constructions.
- Adaptation des distances des constructions à la route selon la Loi sur la mobilité (LMob).
- Suppression de l'indication « P », car elle est remplacée par l'aire de stationnement. Parallèlement, l'ancien PAD identifiait une deuxième aire verte avec l'indication « J » (place de jeux). Actuellement, cette surface est utilisée par des places de stationnement et possède un caractère arboré. Par souci de cohérence, cette surface passe en aire de stationnement.

Notons qu'une place de jeux à proximité de la route ne paraît pas pertinente, raison pour laquelle la commune souhaite procéder à ce changement. Concernant les espaces communautaires et la problématique des places de jeux, se référer également aux explications présentées dans la modification apportée à l'article 16 du règlement.

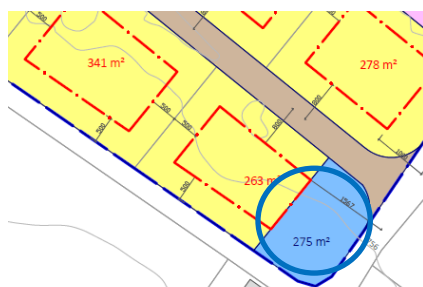


Figure 1 : Nouveau plan



Figure 2 : Ancien plan

- L'ancien plan faisait figurer une route nouvelle. Comme cette route a été construite, le nouveau plan ne fait plus cette distinction et parle simplement de « route tout usage ». Parallèlement, le nouveau plan fait figurer un chemin piéton et cyclable (rond bleu), étant donné que cette information ne figurait pas sur l'ancien plan.



Figure 3 : Nouveau plan

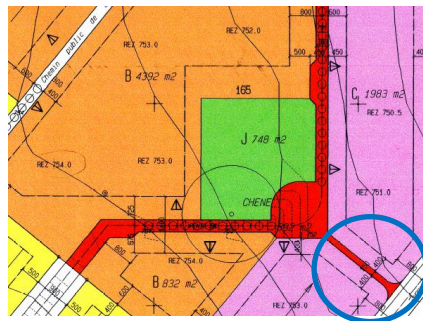


Figure 4 : Ancien plan

- Le périmètre d'implantation au Sud du compartiment A débordait sur l'espace communautaire. Dans un souci de cohérence, la géométrie du périmètre d'implantation en question a été adaptée (rond bleu).

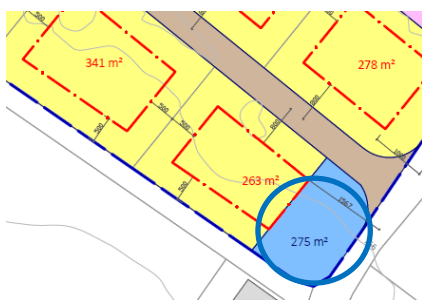


Figure 5 : Nouveau plan



Figure 6 : Ancien plan

3. Prise en compte des objectifs du RCU

Dans sa décision du 26 mai 2023, la DIME demandait que le rapport soit complété, en démontrant comment le PAD atteint les objectifs qui lui sont fixés dans le RCU. Pour rappel, les objectifs fixés sont les suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager
- Gestion des accès pour véhicules automobiles et gestion du stationnement
- Gestion des cheminements piétons
- Gestion des espaces communs de jeux et de détente

Intégration des constructions au site construit et paysager

La densité du quartier est fixée par l'IBUS de 0.6 et la hauteur au faite, limitée à 8.50 m au maximum. Le quartier étant largement construit, aucune disposition majeure ne vient compléter le règlement en matière de protection du site construit. En revanche, afin de préserver une harmonie architecturale dans le compartiment C, qui possède les terrains encore constructibles, le règlement maintient l'orientation des bâtiments nord-sud.

Enfin, l'organisation et l'orientation des périmètres d'implantation des constructions assurent une perméabilité visuelle importante entre les constructions et sur le bâti environnant.

Gestion des accès pour véhicules automobiles et gestion du stationnement

Le plan fait figurer les accès aux périmètres d'implantation. Le règlement précise que les principes doivent être respectés, mais l'emplacement exact sera défini au stade du permis de construire. Parallèlement, le plan simplifie les notions liées au réseau routier.

Concernant le stationnement, des « aires de stationnement » sont ajoutées au plan et le règlement précise que le stationnement public et des visiteurs y est autorisé.

Gestion des cheminements piétons

Le nouveau plan fait figurer les tronçons dédiés aux cheminements piétons et cyclables.

Gestion des espaces communs de jeux et de détente

Le plan localise désormais précisément les espaces communautaires. Le règlement, quant à lui, précise les aménagements attendus et autorisés. Comme expliqué, la vocation des espaces communautaires a un peu changé depuis l'élaboration du PAD. En effet, il était initialement prévu de réaliser des places de jeux, afin de répondre aux besoins des familles du quartier. Depuis, le nombre d'enfants a considérablement diminué dans le quartier, remettant en question la pertinence de ces places de jeux. Une place de jeux communale se trouve également à proximité.

Pour ces motifs, le nouveau plan du PAD ainsi que le règlement sont adaptés pour faire de ces espaces communautaires des lieux de rencontre relativement simples, avec du mobilier urbain léger. La volonté est de maintenir un petit poumon de verdure au sein du quartier, où les gens peuvent se retrouver, sans faire des aménagements conséquents. Une disposition du règlement permet de garantir la réalisation de ces aménagements.

Enfin, la commune a déposé en 2023 une demande de permis de construire concernant la démolition du bâtiment de l'administration communale et les aménagements extérieurs. Ce projet a pour objectif de requalifier le centre du village et de proposer un réaménagement qualitatif de la place du village. Il y aura donc une place publique aménagée notamment d'une place de jeux de qualité à proximité directe du quartier de La Petite Croix.

4. PROCEDURE

Le présent dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du PAD est soumis à l'enquête publique selon l'art. 83 LATeC. Elle est publiée dans la feuille officielle du Canton (FO) n° 12 du 22 mars 2024.

Les modifications étant mineures, aucune séance d'information spécifique n'est prévue.