

Commune de Montagny

Etude indices

Résultats intermédiaires

15.12.22



ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Stéphanie Skartsounis

Membre de la direction

Architecte-paysagiste, urbaniste

s.skartsounis@archam.ch

Priscilla Allenbach

Géographe-urbaniste

p.allenbach@archam.ch

1. Objectifs de l'étude
2. Analyse quantitative
3. Analyse qualitative
4. Mesures
5. Suite des travaux

Objectifs

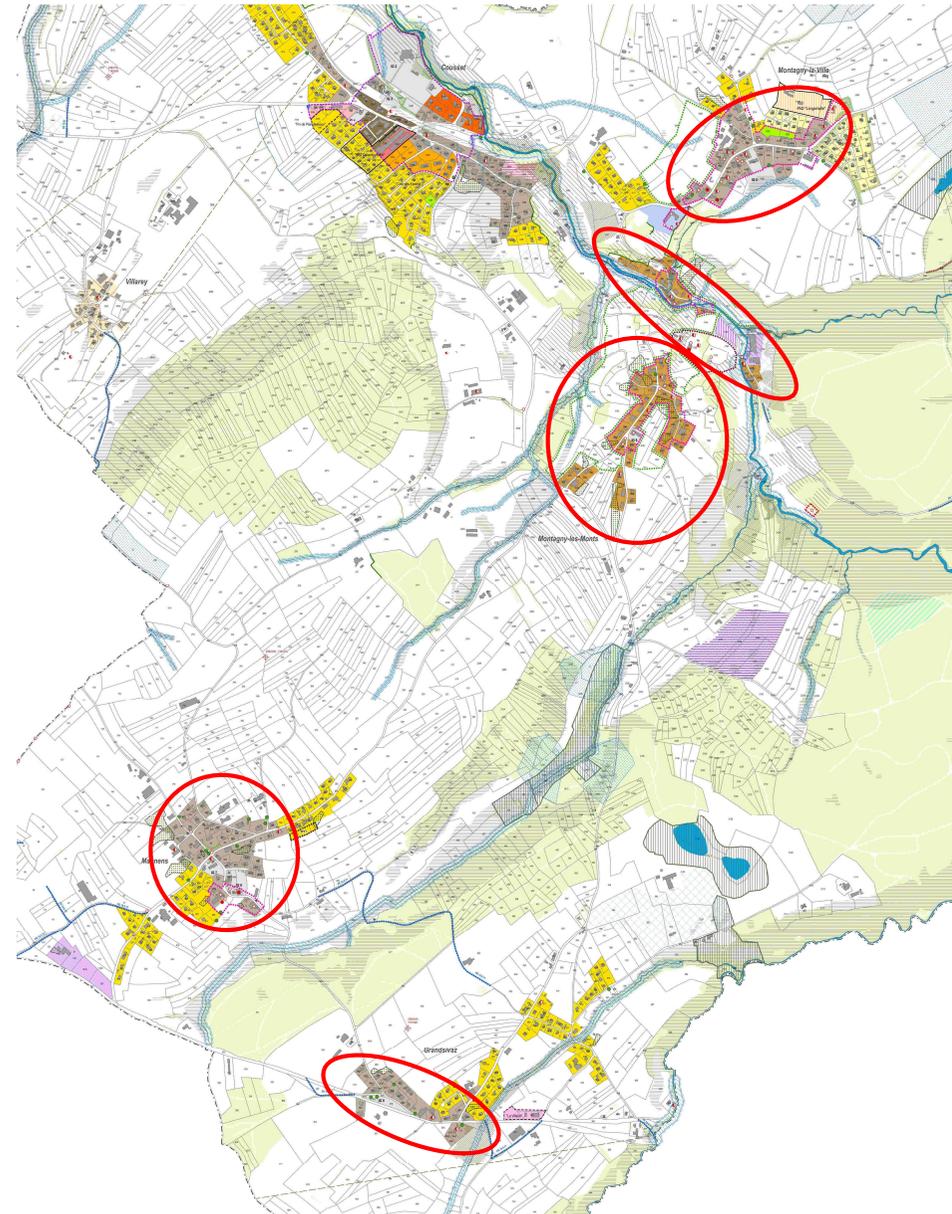
- Evaluer les effets des indices de densité actuels du RCU (potentiel de croissance)
- Identifier les qualités et défauts du tissu villageois
 - Tissu bâti ancien
 - Bâtiments récents (bien ou mal intégrés)
- Identifier les adaptations à apporter au PAL
 - Baisse des indices de densité
 - Mesures d'accompagnement (volumétrie, espaces libres, etc.)
- ▶ Intégrer ces mesures au dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation (15 juillet 2020)

Périmètre d'étude

Grandsivaz, Mannens, Montagny-la-Ville,
Les Arbognes, Montagny-les-Monts

-  Zone de village I (VIL I)
-  Zone de village II (VIL II)

	IBUS	IOS	Distance limite	Hauteur totale	Prescriptions particulières
VIL I	1.4	0.4	1/2 hauteur, min. 4 m	12 m	Intégration au site des bâtiments et abords
VIL II	1.2	0.4	5 m	10 m, max. 2 étages + combles	Interdiction toits plats (sauf annexes)



Densités réglementaires et effectives

Secteur	<i>IBUS réglementaire</i>	IBUS effectif
Grandsivaz	1.4	0.50
Mannens		0.45
Montagny-la-Ville		0.47
Les Arbognes	1.2	0.39
Montagny-les-Monts		0.31
Commune VIL 1	1.4	0.47
Commune VIL 2	1.2	0.33

IBUS : indice brut d'utilisation du sol

$$\frac{\text{Surface de plancher}}{\text{Surface de terrain en zone à bâtir}}$$

- Densité effective très basse
- Tissu bâti essentiellement composé de maisons individuelles
- Volumes importants (fermes) avec peu de surface de plancher
- IBUS réglementaires particulièrement élevés

Définition des réserves

- Terrains complètement libres
- Terrains partiellement libres : min. 300 m² et 20 m de large
 - Terrains sous-utilisés : terrains bâtis, avec potentiel constructible résiduel (comptabilisé à 1/3)

Ne sont pas considérés comme réserves :

- Equipements et aménagements tels que places de jeux et espaces verts, jardins très aménagés, accès et stationnement
- Terrains soumis à des mesures de protection de la nature / patrimoniale
- Terrains non-constructibles (dangers naturels, etc.)



Potentiel des réserves

	Surface (m ²)	SP potentielle (m ²) IBUS VIL I (1.4)	HE suppl. IBUS VIL I (1.4)	SP potentielle (m ²) IBUS VIL II (1.2)	HE suppl. IBUS VIL II (1.2)
Terrains libres et partiellement libres	20'089	21'572	259	5'754	69
Terrains sous- utilisés	-	34'688	520	18'837	283
TOTAL	20'089	57'254	779	24'591	352

► Env. 1'100 HE supplémentaires

- Scénario de croissance pour Montagny (PDCant, priorité IV) :
+ 430 habitants / + 67 emplois = **env. 500 HE supplémentaires à 2035**
- Majorité des réserves sur les terrains déjà construits mais sous-utilisés

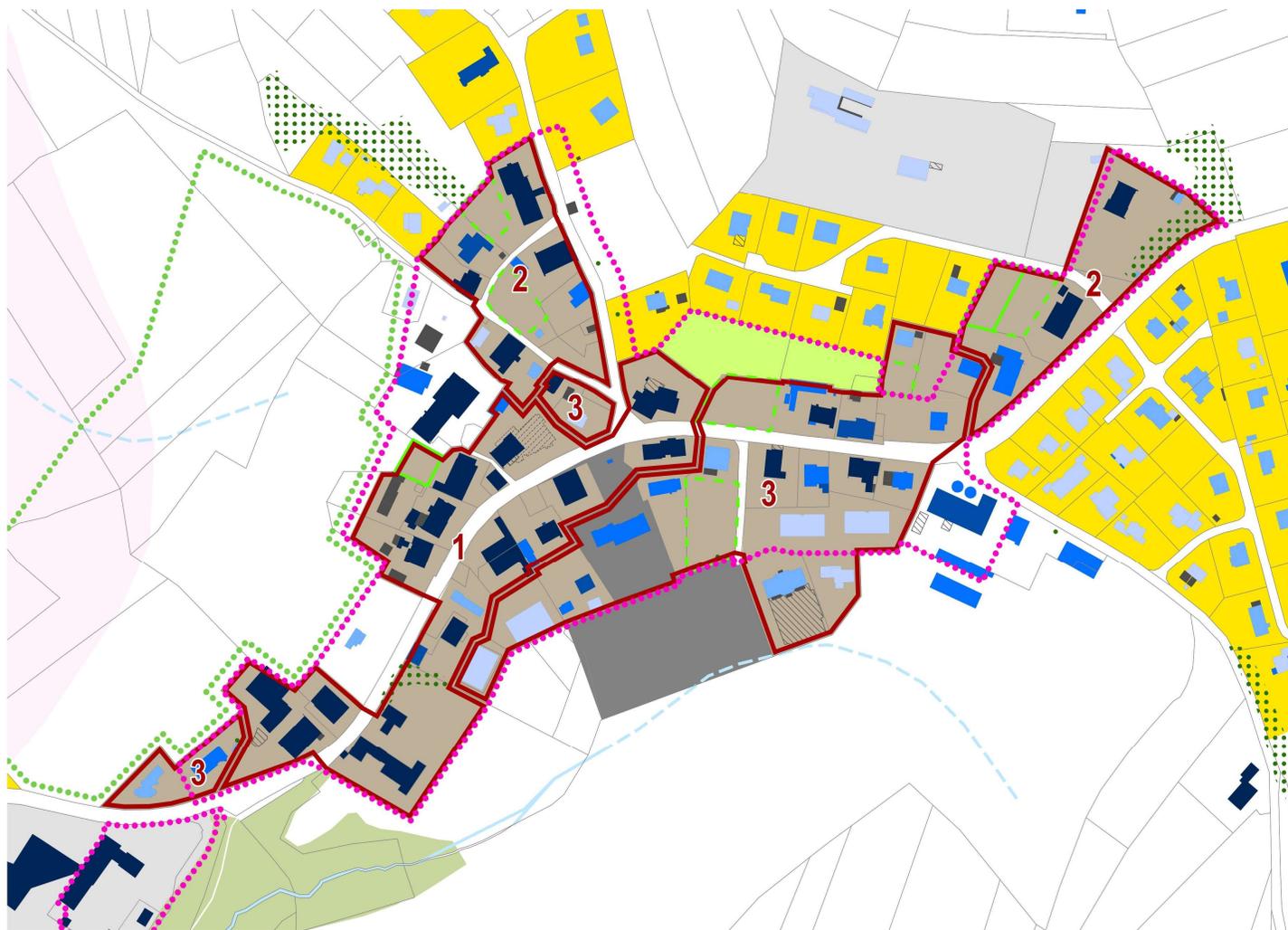
Méthode

Vision locale, analyse :

- Implantations, volumétries
- Toitures
- Aménagements extérieurs

Identification de ce qui fait qualité et ce qui porte atteinte

Définition d'une typologie des zones VIL



Légende

Typologie de la zone village

 Secteur (n°)

Réserves

 Libre

 Partiellement libre

Périodes de construction des bâtiments

 Période avant 1919

 Période de 1919 à 1945

 Période de 1946 à 1980

 Période de 1981 à 2000

 Période à partir de 2000

Aménagement du territoire

 Zone de centre (CEN)

 Zone de village I (VIL I)

 Périmètre de protection du site construit de catégorie 1

 Périmètre de protection du site construit de catégorie 2

 Périmètre environnant protégé

 Elément boisé protégé

Secteurs n°1 - Noyaux des villages et hameaux

Montagny-la-Ville



Grandsivaz



Secteurs n°1 - Noyaux des villages et hameaux

Montagny-la-Ville



Grandsivaz



Secteurs n°1 - Noyaux des villages et hameaux

Montagny-la-Ville, Grandsivaz (VIL I)

Type : groupement relativement dense de bâtiments agricoles ou villageois, généralement anciens, formant une petite centralité

Implantations, volumétries : implantation harmonieuse et proche de la route (espace-rue), bâtiments à volumétrie relativement imposante avec peu de décrochements, R+1 à R+2

Toitures : 2 à 4 pans (bâtiments villageois), orientation du faite généralement parallèle à la route

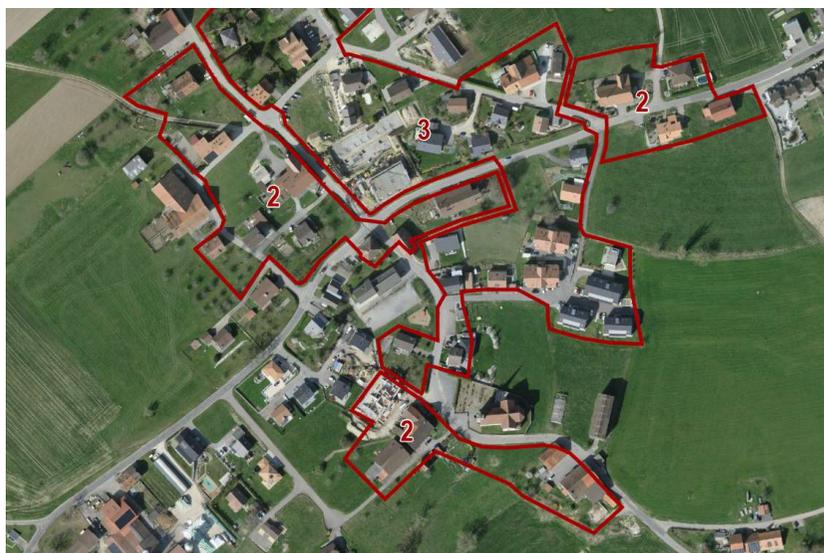
Aménagements extérieurs : aménagements extérieurs «ouverts», proportion entre surfaces minérales et végétales équivalentes, orientation des accès sur l'avant et des jardins sur le côté des bâtiments

Secteurs n°2 - Tissu bâti rural

Mannens

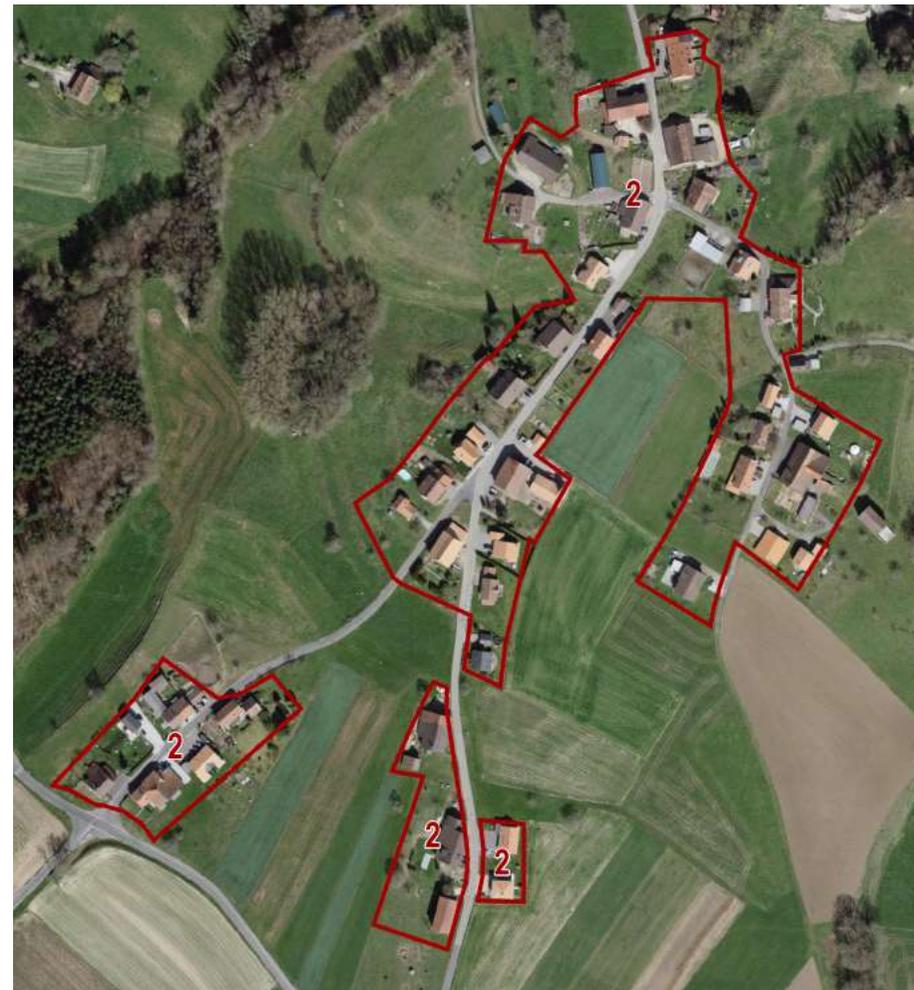
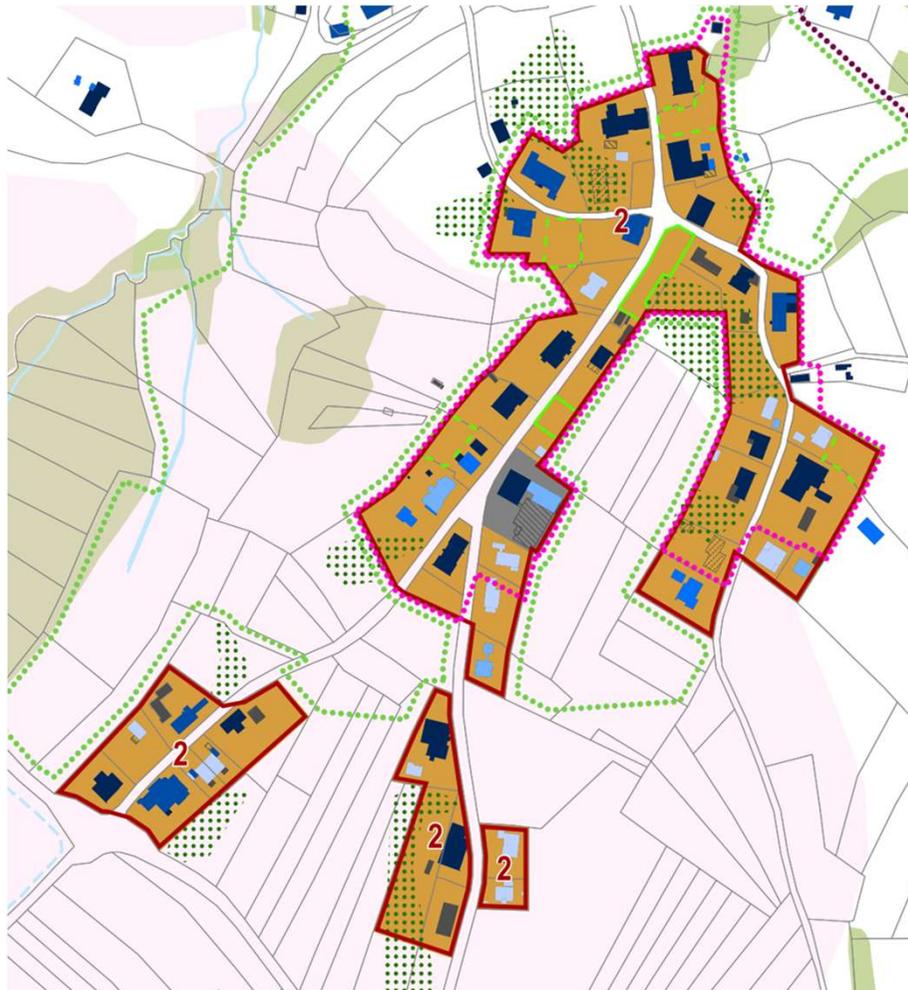


Montagny-la-Ville



Secteurs n°2 - Tissu bâti rural

Montagny-les-Monts



Secteurs n°2 - Tissu bâti rural

Mannens



Montagny-les-Monts



Montagny-la-Ville



Secteurs n°2 - Tissu bâti rural

Mannens, Montagny-la-Ville, Montagny-les-Monts (VIL I et VIL II)

Type : tissu bâti lâche et peu structuré, majoritairement composé de fermes encore en activités ou réaffectées à de l'habitat

Implantations, volumétries : implantation dispersée (liée aux espaces extérieurs), volumétrie importante avec hauteur de bâtiments modérée, R+1 voir R+2

Toitures : 2 pans, orientation du faite généralement parallèle à la route

Aménagements extérieurs : généreux et ouverts sur l'extérieur, très végétalisés, parfois encore occupés par des activités agricoles, jardins et vergers favorisant la transition avec l'espace agricole

Secteurs n°3 - Tissu bâti récent

Grandsivaz



Mannens



Secteurs n°3 - Tissu bâti récent

Montagny-la-Ville



Secteurs n°3 - Tissu bâti récent

Mannens



Grandsivaz



Montagny-la-Ville



Secteurs n°3 - Tissu bâti récent

Grandsivaz, Mannens, Montagny-la-Ville (VIL I)

Type : tissu bâti récent et hétéroclite

Implantations, volumétries

- Maisons individuelles : implantation en retrait des routes, R+1
- Multilocatifs : implantation proche de la route, volumes importants (R+2 à R+3)
 - Bien intégré = volumétrie similaire à la volumétrie des fermes
 - Mal intégré = volumétrie exploitant le max. de l'IBUS, déstructurée ou au caractère urbain

Toitures : 2 pans, orientation du faîte parallèle ou perpendiculaire à la route

Aménagements extérieurs :

Maisons individuelles : généreux et végétalisés, barrières visuelles

Multilocatifs : manque de cohérence dans leur agencement, surface importante dédiée aux accès et stationnement, mouvements de terrain

Secteurs n°4 - Les Arbognes

4a : hameau groupé autour de l'auberge



4b : hameau protoindustriel



Secteurs n°4 - Les Arbognes

4a : hameau groupé autour de l'auberge



4b : hameau protoindustriel



Secteurs n°4 - Les Arbognes (VIL II)

4a : hameau groupé autour de l'auberge

4b : hameau protoindustriel

Type :

Petite agglomération résidentielle et rurale marquée par la présence de l'auberge

Petite agglomération protoindustrielle, anciennement liée à l'industrie hydraulique, aujourd'hui liée à l'exploitation du bois

Implantations, volumétries :

Structuration en village-rue , petits volumes (sauf auberge), R+1 à R+2

Bâtiments contigus de part et d'autre de la route, volumétries liées aux activités du site

Toitures :

2 pans, orientation du faîte parallèle à la route

Aménagements extérieurs :

Généreux et ouverts sur l'extérieur, végétalisés

Minéraux, liés aux activités

Synthèse des qualités et défauts de la zone VII

Caractéristiques	Qualités	Défauts
Implantation	Harmonieuse, cohérence d'ensemble	Désorganisée
Volumétrie	Volumétrie moyenne à importante (proportion d'une ferme), hauteur modérée	Trop faible ou élevée, fortement déstructurée Caractère urbain
Toiture	à pans, orientation du faite parallèle voire perpendiculaire à la route	orientation sans rapport à la route
Aménagements extérieurs	Végétalisés et ouverts sur l'espace environnant (pas de barrière visuelle), non morcelé	Surfaces importantes dédiées aux accès et au stationnement, barrières visuelles

Secteurs n°1 - Noyaux des villages et hameaux

Montagny-la-Ville, Grandsivaz (VIL I)

- ▶ Baisser l'IBUS de 1.4 à 1.2
Maintenir les caractéristiques des centralités

- ▶ Introduire un IVer à 0.2
Prendre en compte la mixité fonctionnelle

Secteurs n°1 - Noyaux des villages et hameaux

Montagny-la-Ville, Grandsivaz (VIL I)



IBUS = 1



IBUS = 1.2

Secteurs n°2 - Tissu bâti rural

Mannens, Montagny-la-Ville, Montagny-les-Monts (VIL I et VIL II)

- ▶ Baisser l'IBUS de 1.4/1.2 à 1
Se rapprocher de la volumétrie des fermes
Frange des localités, transition avec la zone agricole

- ▶ Introduire un IVer à 0.4
Maintenir des espaces végétalisés généreux

- ▶ Limiter la hauteur à 10 m
Se rapprocher de la volumétrie des fermes

Secteurs n°2 - Tissu bâti rural

Mannens, Montagny-la-Ville, Montagny-les-Monts (VIL I et VIL II)



IBUS = 0.9

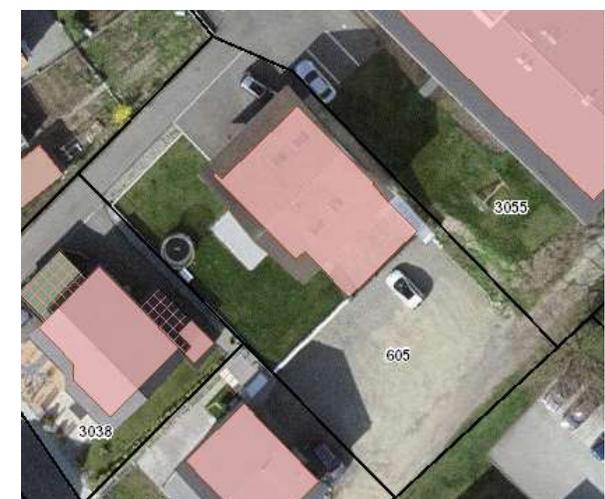
h = 9.5 m



IVer = 0.53



IVer = 0.37



IVer = 0.22

Secteurs n°3 - Tissu bâti récent

Grandsivaz, Mannens, Montagny-la-Ville (VIL I)

- ▶ Baisser l'IBUS de 1.4 à 1.2
Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions
Limiter les différences avec les projets récents

- ▶ Introduire un IVer à 0.4
Limiter la part des espaces extérieurs dédiée à la voiture

- ▶ Réaliser 80 % des surfaces stationnement avec un revêtement perméable
Favoriser l'intégration paysagère des aménagements extérieurs

Secteurs n°3 - Tissu bâti récent

Grandsivaz, Mannens, Montagny-la-Ville (VIL I)



IBUS = 1.4



IBUS = 1.3

IBUS = 1.05

IBUS = 0.8

Secteurs n°3 - Tissu bâti récent

Grandsivaz, Mannens, Montagny-la-Ville (VIL I)



I_{Ver} = 0.28

I_{Ver} = 0.44

Secteurs n°4a - Les Arbognes, auberge (VIL 2)

- ▶ Mêmes mesures que pour les secteurs n°2
 - Baisser l'IBUS de 1.2 à 1
 - Introduire un IVer à 0.4
 - Limiter la hauteur à 10 m

Secteurs n°4b - Les Arbognes, activités (VIL 2)

- ▶ Mêmes mesures que pour les secteurs n°2, sans l'introduction de l'IVer
 - Baisser l'IBUS de 1.2 à 1
 - Limiter la hauteur à 10 m

Autres mesures

- Image directrice des espaces publics
- Aménagement des traversées de village
- Densification douce des quartiers de maisons individuelles (Ex : Metamorp'house)

- RCU, prescriptions particulières (art. 20 al. 7 et 21 al. 8) :

Intégration au site des bâtiments et abords

Interdiction toits plats (sauf annexes)

Quelle gestion des permis de construire par la commune ?

- Pression immobilière sur Mannens ?
- Financement des équipements
- Problème de stationnement ?

- Rédaction du rapport explicatif
- Examen préalable
- Traitement des préavis cantonaux
Intégration dans le dossier de modification du PAL



Commune de Montagny

Etude indices - Secteur Grandsivaz

Analyse des zones de village (VIL)

13 décembre 2022

Echelle 1:2'500

Légende

Typologie de la zone village

Secteur (n°)

Réserves

Libre

Partiellement libre

Périodes de construction des bâtiments

Période avant 1919

Période de 1919 à 1945

Période de 1946 à 1980

Période de 1981 à 2000

Période à partir de 2000

Aménagement du territoire

Zone de centre (CEN)

Zone de village I (VIL I)

Zone de village II (VIL II)

Zone résidentielle moyenne densité I et II (RMD I et RMD II)

Zone résidentielle faible densité I et II (RFD I et RFD II)

Zone mixte I et II (MIX I et MIX II)

Zone d'activités I et II (ACT I et ACT II)

Zone artisanale (ART)

Zone d'intérêt général (IG)

Zone libre (LIB)

Autres zones

Périmètre de protection du site construit de catégorie 1

Périmètre de protection du site construit de catégorie 2

Périmètre environnant protégé

Élément boisé protégé

Desserte TP ABC

Desserte TP D

Desserte TP E

Autres

Bâtiment

Bâtiment souterrain

Bâtiment projeté

Limite communale

0 50 100 200 mètres





Commune de Montagny

Etude indices - Secteur Mannens

Analyse des zones de village (VIL)

13 décembre 2022

Echelle 1:2500

Légende

Typologie de la zone village

Secteur (n°)

Réserves

Libre

Partiellement libre

Périodes de construction des bâtiments

Période avant 1919

Période de 1919 à 1945

Période de 1946 à 1980

Période de 1981 à 2000

Période à partir de 2000

Aménagement du territoire

Zone de centre (CEN)

Zone de village I (VIL I)

Zone de village II (VIL II)

Zone résidentielle moyenne densité I et II (RMD I et RMD II)

Zone résidentielle faible densité I et II (RFD I et RFD II)

Zone mixte I et II (MIX I et MIX II)

Zone d'activités I et II (ACT I et ACT II)

Zone artisanale (ART)

Zone d'intérêt général (IG)

Zone libre (LIB)

Autres zones

Périmètre de protection du site construit de catégorie 1

Périmètre de protection du site construit de catégorie 2

Périmètre environnant protégé

Élément boisé protégé

Desserte TP ABC

Desserte TP D

Desserte TP E

Autres

Bâtiment

Bâtiment souterrain

Bâtiment projeté

Limite communale





Commune de Montagny

Etude indices - Secteurs Montagny-les-Monts / Les Arbognes

Analyse des zones de village (VIL)

13 décembre 2022

Echelle 1:4'000

Légende

Typologie de la zone village

Secteur (n°)

Réserves

Libre

Partiellement libre

Périodes de construction des bâtiments

Période avant 1919

Période de 1919 à 1945

Période de 1946 à 1980

Période de 1981 à 2000

Période à partir de 2000

Aménagement du territoire

Zone de centre (CEN)

Zone de village I (VIL I)

Zone de village II (VIL II)

Zone résidentielle moyenne densité I et II (RMD I et RMD II)

Zone résidentielle faible densité I et II (RFD I et RFD II)

Zone mixte I et II (MIX I et MIX II)

Zone d'activités I et II (ACT I et ACT II)

Zone artisanale (ART)

Zone d'intérêt général (IG)

Zone libre (LIB)

Autres zones

Périmètre de protection du site construit de catégorie 1

Périmètre de protection du site construit de catégorie 2

Périmètre environnant protégé

Élément boisé protégé

Desserte TP ABC

Desserte TP D

Desserte TP E

Autres

Bâtiment

Bâtiment souterrain

Bâtiment projeté

Limite communale

0 50 100 200 mètres



Mandat : 2214 / pa
Document : 8_diagnostic_VIL
Format : A3



Commune de Montagny

Etude indices - Secteur Montagny-la-Ville

Analyse des zones de village (VIL)

13 décembre 2022

Echelle 1:2'500

Légende

Typologie de la zone village

Secteur (n°)

Réserves

Libre

Partiellement libre

Périodes de construction des bâtiments

Période avant 1919

Période de 1919 à 1945

Période de 1946 à 1980

Période de 1981 à 2000

Période à partir de 2000

Aménagement du territoire

Zone de centre (CEN)

Zone de village I (VIL I)

Zone de village II (VIL II)

Zone résidentielle moyenne densité I et II (RMD I et RMD II)

Zone résidentielle faible densité I et II (RFD I et RFD II)

Zone mixte I et II (MIX I et MIX II)

Zone d'activités I et II (ACT I et ACT II)

Zone artisanale (ART)

Zone d'intérêt général (IG)

Zone libre (LIB)

Autres zones

Périmètre de protection du site construit de catégorie 1

Périmètre de protection du site construit de catégorie 2

Périmètre environnant protégé

Élément boisé protégé

Desserte TP ABC

Desserte TP D

Desserte TP E

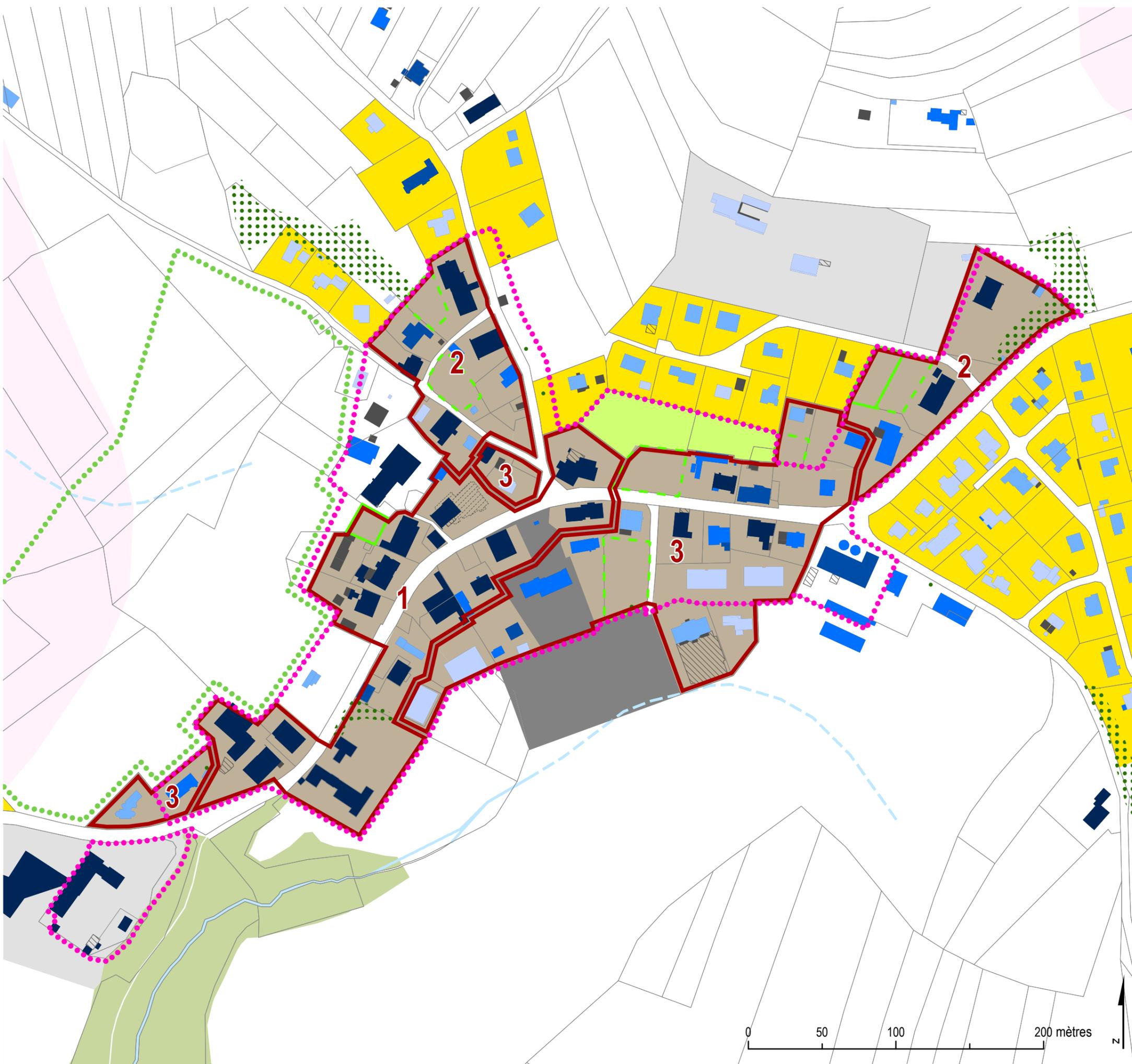
Autres

Bâtiment

Bâtiment souterrain

Bâtiment projeté

Limite communale



Mandat : 2214 / pa
Document : 8_diagnostic_VIL
Format : A3