

Commune de Courroux

Plan spécial « Route de Courrendlin »

Assemblée d'information

Bernard Studer

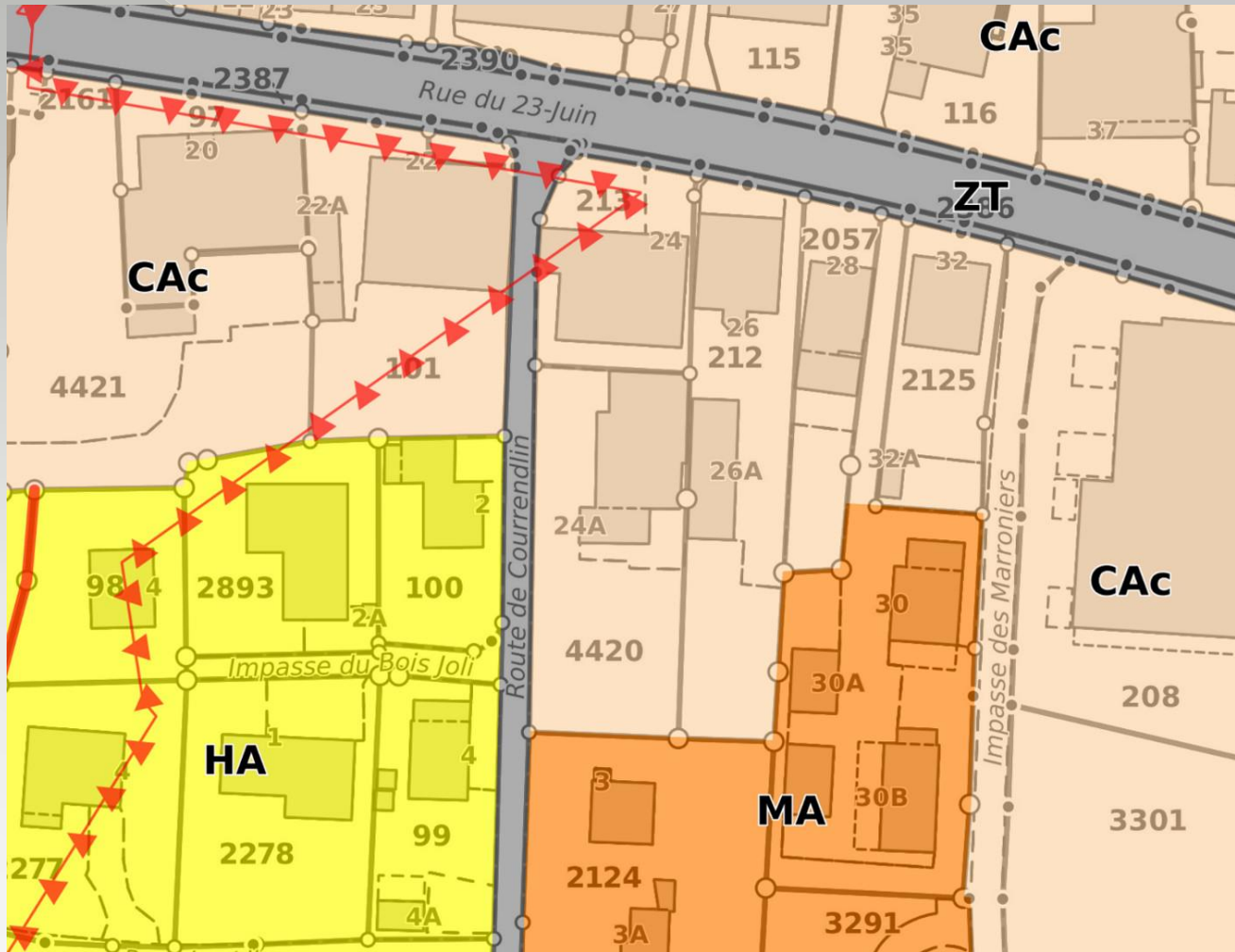
11 juin 2018



Parcelle 4420



Affectation actuelle



ROLF ESCHMANN SA

Zone centre A secteur c (CAc) – RCC

◎ Art. 53 – Définition

- Al. 4, lt. c : le secteur CAc correspond aux ensembles construits situés au Nord et au Sud de la rue du 23-Juin et qui vise à assurer la dynamique de la localité par la diversité de ses fonctions ainsi que par une forte interaction entre le bâti et l'espace public

◎ Art. 56 – Degré d'utilisation du sol

- IUmin : 0.35 IUmax : sans objet

◎ Art. 57 – Plan spécial obligatoire

- Al. 1, lt. b : la procédure de plan spécial obligatoire s'applique à toute modification ou aménagement important des espaces libres et espaces-rues.

Zone centre A secteur c (CAc) – RCC

◎ Art. 68 – Distances et longueurs

- Les distances aux limites ou entre bâtiments ainsi que les longueurs se définissent selon les caractéristiques du cadre bâti existant

◎ Art. 69 – Hauteurs

- La hauteur totale, mesurée selon l'art. 65 OCAT, des nouveaux bâtiments, des reconstructions après sinistre ou des transformations de bâtiments existants sera en rapport avec les constructions avoisinantes

Projet de nouvelle construction

- ◎ Construction d'un immeuble de 8 appartements
- ◎ 3 niveaux + combles
- ◎ Garages en sous-sol
- ◎ Espaces verts / terrasses

➔ Nécessité d'élargir le gabarit de la route de Courrendlin pour garantir l'accès ➔ établissement d'un plan spécial au sens de l'art. 57 du RCC

Zone centre A secteur c (CAc) – plan spécial

● Indice d'utilisation du sol

➤ **IUmin : 0.35** **IUmax : sans objet**

Aires d'implantations

➤ Détermine les distances et longueurs

- Pour les constructions principales et annexes
- Pour les constructions souterraines

Hauteurs

➤ **Hauteur totale : 13.50m Hauteur : 11.50m**

Plan d'occupation du sol

Echelle 1:500

2387

97

1245700

N

20

22A

102

22

213

24

26

2057

28

32

2125

101

2

100

1245650

2893

2A

Impasse du Bois Joli

2892

1

4

3

Route de Courrendlin

3.60 m

2.00 m

3.00 m

2.00 m

3.00 m

2.00 m

3.00 m

0.50 m

3.60 m

3.00 m

12.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

3.00 m

LEGENDE (plan d'occupation du sol)

2278

.....

Périmètre du plan spécial

AFFECTATIONS

.....

CAC

Zone centre A, secteur a (secteur CAa)

.....

ZTA

Zone de transport A (zone ZTA)

AIRE D'IMPLANTATION

Aire d'implantation pour des constructions souterraines

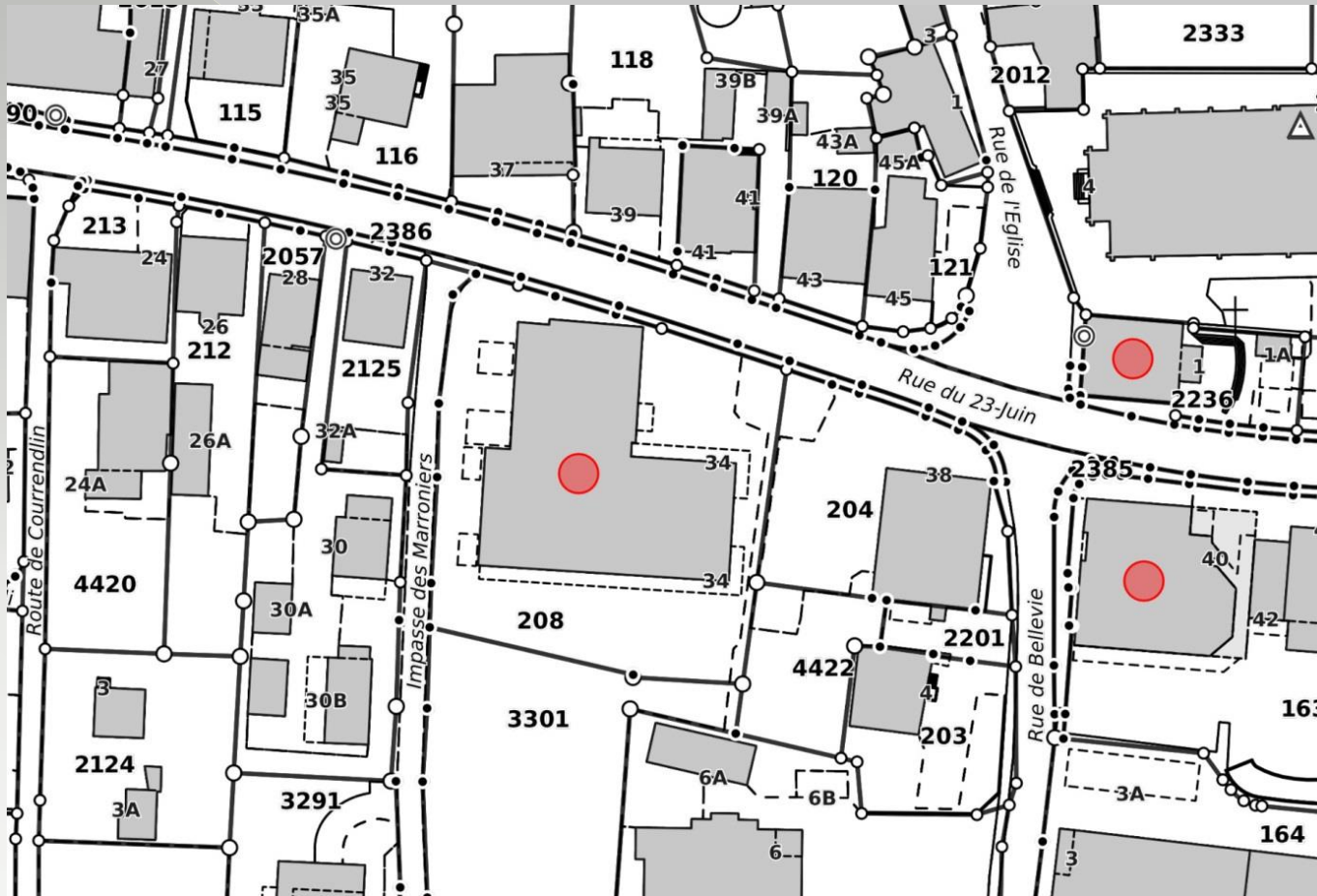
Aire d'implantation pour des constructions principales et annexes

PARCELLAIRE

.....

Avant-projet de morcellement au sens de l'art. 69a LCAT

Analyse des hauteurs



Analyse des hauteurs

◎ Bâtiments publics / commerces

> parc. 208 – Denner

- Hauteur totale : 13.20m



> parc. 163 – Coop

- Hauteur totale : 14.40m



> parc. 2236 – Administration

- Hauteur totale : 14.90m



Analyse des hauteurs



ROLF ESCHMANN SA



Analyse des hauteurs

◎ Bâtiments voisins

> parc. 213

- Hauteur totale : 12.30m



> parc. 101

- Hauteur totale : 12.20m



> parc. 97

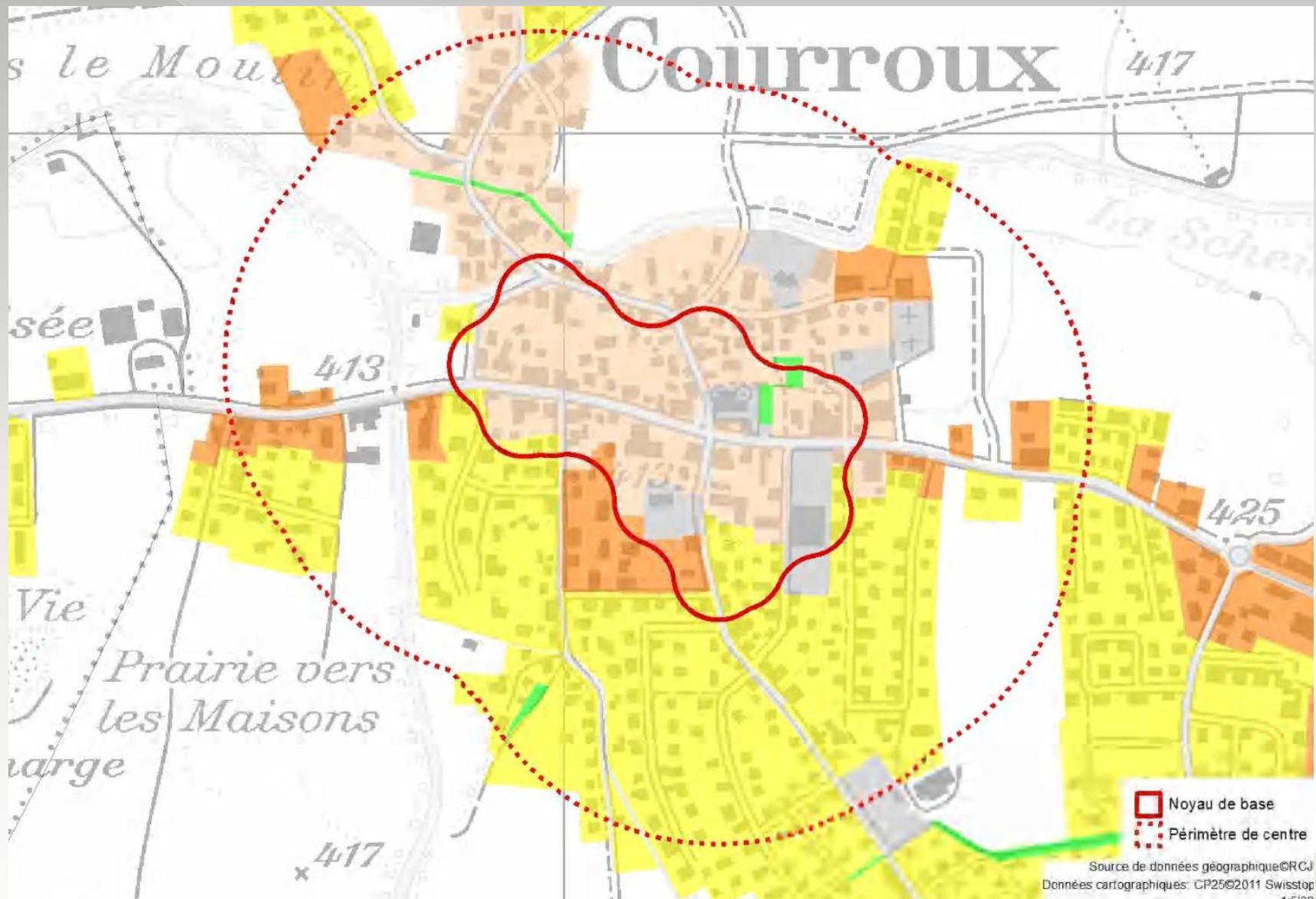
- Hauteur totale : 11.90m



Densification

- ◎ **Le projet permet de densifier un secteur situé au sein d'un périmètre de centre et de valoriser un terrain jusque-là uniquement en partie construit (U.01)**
- ◎ **La densification se fait dans un secteur disposant d'une bonne desserte en transports publics (U.01.1)**
- ◎ **Le potentiel d'accueil dans le milieu bâti est valorisé (U.01.2)**
- ➔ **Il s'inscrit dans les nouvelles fiches «urbanisation» du Plan directeur cantonal**
- ➔ **Intégration dans le site à évaluer / pesée des intérêts**

Périmètre de centre / Noyau de base



Accessibilité

◎ Transports individuels motorisés

- Accès au parking en sous-sol par une rampe qui débouche sur la route de Courrendlin
- Nécessité d'élargir une portion de cette route, dont le gabarit est trop étroit (+1.5m)

◎ Mobilité douce

- Via la route de Courrendlin
- Grâce à l'élargissement du gabarit de la route

Stationnement

- **Evaluation des besoins sur la base de la norme VSS 640 281**
- **1 place de stationnement pour 100 m² de SBP ou par logement + 10% pour visiteurs**
- **8 logements prévus, totalisant environ 1'300 m² de SBP ➔ entre 9 et 14 places potentielles**
- **Dans les faits 13 places**
 - **9 places en sous-sol**
 - **4 places en surface**

Equipements techniques

- ◎ **Eaux usées évacuées via le collecteur communal à la route de Courrendlin**
- ◎ **Eaux de surface**
 - **Places de parc : grilles gazon, pavés filtrants ou tout autre revêtement filtrant**
 - **Terrasses extérieurs : étanche (type dalle de jardin ou autre) autorisé. Eaux de pluies peuvent ruisseler dans le gazon et s'y infiltrer**
 - **Accès : revêtements filtrants (graviers, graviers-gazon, pavés filtrants, grilles gazon, etc.)**
 - **Toitures : installation souterraine centralisée**
- ◎ **Raccordement en eau potable sur la conduite communale de la route de Courrendlin**
- ◎ **Raccordement au gaz sur la nouvelle conduite de la route de Courrendlin avec bouclage conduite Impasse du Bois Joli en attente**

Procédure

- ⦿ Examen préalable : transmission avant l'été
- ⦿ Retour : septembre
- ⦿ Dépôt public 30 jours
- ⦿ Traitement des oppositions
- ⦿ Adoption par l'organe communal compétent
- ⦿ Approbation par le SDT
- ⦿ Procédure de permis de construire

Merci de votre attention...
et à disposition pour des questions...