



Conseil in situ

Mathod, développement des nouvelles constructions

Mandant : Commune de Mathod, Mme Dominique Meier, Municipale

Mandataire : EspaceSuisse
François Wenker, architecte et urbaniste, expert indépendant EspaceSuisse
Sophie Ambroise, architecte-paysagiste, experte indépendante EspaceSuisse
Alain Beuret, architecte et urbaniste, EspaceSuisse
Sonia Blind, juriste, EspaceSuisse

Berne, le 1er mars 2023

Table des matières

1	Contexte et problématique.....	3
1.1	Vue d'ensemble et procédé	3
1.2	Situation de départ, problématique et enjeux	3
2	Demande de la commune.....	5
3	Recommandations	6
3.1	Mettre en place les méthodes et outils nécessaires au niveau de l'analyse des demandes de permis de construire	8
3.1.1	Demander à tous les porteurs de projet (propriétaires, architectes, etc.) d'adresser une demande préalable à la Municipalité pour préavis et consultation	8
3.1.2	Organiser, en amont, des rencontres avec les porteurs de projet et demander des adaptations des projets mal intégrés	8
3.1.3	Instruments à mettre en place dans un bref délai	10
3.1.4	Processus pour l'examen des projets	10
3.2	Expliciter les critères de l'intégration dans le site	10
3.3	Expliciter les critères de l'intégration dans le site sous l'angle du paysage	13
3.4	Réviser le règlement de protection des arbres	14
3.5	Etablir une vision directrice du développement communal	14
3.6	Adapter partiellement le PACom afin de revoir les aspects liés à la qualité	14
4	Conclusion	15

1 Contexte et problématique

1.1 Vue d'ensemble et procédé

La commune de Mathod a demandé à EspaceSuisse de venir poser un regard externe sur la situation actuelle concernant le développement des constructions, notamment sous l'angle de la qualité et de l'intégration dans le site bâti et paysager.

Le 22 décembre 2022, Sophie Ambroise, François Wenker, Sonia Blind et Alain Beuret d'EspaceSuisse se sont rendus à Mathod. Ils y ont rencontré une délégation de la Municipalité: Mme Eliane Piguet, syndique, Mme Dominique Meier, vice-syndique et en charge de l'urbanisme, M. Théophile Schenker, Municipal. Mme Meier a présenté les problèmes auxquels la commune est confrontée dans le cadre des procédures de demande de permis de construire, avec quelques exemples en cours qui lui apparaissent comme particulièrement problématiques. Cette présentation a été suivie d'une visite du village de Mathod.

1.2 Situation de départ, problématique et enjeux

La commune de Mathod a révisé il y a quelques années son plan d'affectation communal (PACom), adopté en 2016, approuvé par le Canton en 2017.

Lors de la révision, la commune et son mandataire se sont concentrés sur la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, l'affectation du sol et le patrimoine bâti dans une période où l'augmentation de la population et les nouveaux logements croissaient faiblement.

Les questions de paysage, notamment en lien avec les vergers et arbres remarquables ainsi que l'espace public ont été quelque peu relégués au second plan. Pour l'arborisation, la commune dispose d'un règlement de protection des arbres mais celui-ci est relativement ancien (1989) et n'offre pas totalement satisfaction, notamment en raison des larges possibilités de compensation et des faibles taxes en cas d'abattage.

La commune n'a par ailleurs pas établi de vision ou conception directrice de son développement futur.

Même si Mathod est bien desservie par les transports publics (bus à la demi-heure pour Yverdon), les temps de parcours vers Yverdon et Lausanne restent plus attractifs en voiture.

Suite à la révision du plan d'affectation, la commune dispose encore de réserves foncières importantes dans la zone centre, notamment en lien avec une hausse généralisée de l'indice d'utilisation du sol maximal à 0.6, mais celles-ci se situent surtout sur des parcelles déjà partiellement bâties. De nombreux promoteurs et propriétaires en profitent depuis lors pour construire de nouveaux immeubles. Ce boom local de la construction a augmenté pendant la pandémie (besoin de vivre à la campagne). Il est encore accentué par le fait que de nombreuses communes de la région n'ont pas révisé leur plan d'affectation et que leurs potentiels de développement sont bloqués, notamment par des zones réservées, tandis qu'à Mathod les terrains sont disponibles.

Au niveau démographique, cette multiplication des demandes de permis s'est traduite, par une forte croissance de la population. Alors que dans la période précédant la mise à l'enquête du plan d'affectation (entre 2009 et 2014) la population était relativement stable (env. 550 habitants), elle a passé à 654 habitants à fin 2021.

Cette explosion des demandes de permis de construire ne montre pas de signes de fléchissement. Actuellement, environ huit projets sont à l'étude. En soi, cette augmentation ne représente pas forcé-

ment un problème. Ce qui est regrettable c'est que les nouvelles constructions se font souvent au détriment du patrimoine paysager (vergers, arbres) et bâti (sacrifice de bâtiments existants) et ne présentent pas de réelles qualités (construction de promotion immobilière).

La commune, qui ne dispose pas d'une commission d'urbanisme, bénéficie en revanche de l'appui du bureau technique intercommunal de la région d'Yverdon-les-Bains. Ce dernier a d'ailleurs attiré l'attention de la commune sur la pauvreté architecturale des projets déposés, et lui a conseillé de définir une ligne pour la suite.

La commune, qui craignait déjà de perdre son identité et de devenir une banale «cité-dortoir» a réagi rapidement. Elle a contacté EspaceSuisse en vue d'obtenir un conseil externe. L'objectif est de définir des mesures réalistes permettant d'améliorer la qualité des nouvelles constructions sans réviser complètement le plan d'affectation, qui est récent (sécurité du droit).



Figure 1 - De nombreuses nouvelles constructions ont vu le jour ces dernières années à Method.

2 Demande de la commune

La commune souhaite bénéficier d'un regard externe et de recommandations pour orienter le futur de son aménagement du territoire de manière adéquate, en tenant compte de la qualité de vie et pas uniquement de la quantité de logements (nombre d'appartements à louer ou à vendre issus de bâtiments fraîchement érigés par opportunité). Elle souhaite exprimer son sentiment d'identité dans un document (p.ex. conception directrice), afin que les requérants sachent quels sont les éléments importants à respecter pour que leurs projets s'intègrent au bâti existant et contribuent à maintenir la qualité de vie du village.

La commune se pose également la question de la révision de son plan d'affectation. Ce dernier est certes très récent, ce qui peut poser un problème au niveau de la stabilité des plans et de la sécurité du droit. Cependant, l'article 21 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) prévoit que les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. Selon la doctrine et la jurisprudence, une modification des circonstances justifiant une adaptation du plan peut être d'ordre purement factuel. Les mouvements démographiques, tout comme les menaces sur un paysage ou un site peuvent tomber dans cette catégorie (voir Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, art. 21 N 44). Voir ch. 3.6.

Plus précisément, la Municipalité souhaite avoir des outils pour contrôler la qualité des développements construits pour les nouvelles constructions et pour les transformations des bâtiments existants.

Elle a présenté plusieurs projets et avant-projets de construction récents devant lesquelles elle se sent un peu démunie avec les outils actuels, soit le règlement du plan d'affectation communal (PACom) en vigueur.

3 Recommandations

Mathod est un village aux maisons cossues, à caractère rural, avec une culture du bâti locale établie. Certaines constructions récentes s'en éloignent et sont plutôt urbaines. A terme, le risque existe d'une perte de substance et d'identité.

Les anciennes bâtisses sont plutôt bien conservées et le village a de nombreux vergers et arbres remarquables. Plusieurs bâtiments sont protégés ou présentent un intérêt au niveau cantonal (recensement architectural) et certains jardins figurent à l'inventaire ICOMOS.

L'annexe 1 livre un certain nombre de photos prises lors de la visite de la commune. Elles sont commentées et peuvent servir de base pour établir des critères pertinents pour aborder la culture du bâti locale et en particulier pour les questions d'intégration dans le site.

Culture du bâti

La construction n'est pas une affaire purement privée, mais également publique. Les questions soulevées ne concernent pas seulement la question d'une gestion aussi efficace que possible, mais sont étroitement liées au thème de la culture du bâti. Avec la Déclaration de Davos de 2018, le thème de la culture du bâti a pris plus d'importance non seulement en Suisse, mais aussi dans toute l'Europe. Dans le cadre de cette déclaration, les États européens se sont engagés à ancrer politiquement et stratégiquement une culture du bâti de haut niveau.

Les constructions sont souvent considérées comme une affaire de goût subjectif et une commission qui s'oppose à un projet de construction peut être critiquée de manière exagérée et polémique en tant que «police du goût». De tels qualificatifs masquent le fait qu'il existe également un «meilleur» ou un «pire» en matière de conception de projets de construction et de leur environnement.

Il n'est certes pas possible d'évaluer systématiquement et uniformément les projets de construction à l'aide d'une simple grille d'évaluation indépendante des personnes, mais il existe néanmoins des critères objectivables. Il faut des connaissances spécialisées, de l'expérience et une certaine sensibilité pour un lieu afin de concevoir un projet de construction ou de le discuter et de l'évaluer de manière différenciée. La Déclaration de Davos propose huit critères de qualité qui définissent une culture du bâti de haut niveau (cf. fig. 2). Les critères mentionnés vont bien au-delà d'un «bon effet global», car ils intègrent par exemple aussi des aspects environnementaux et des considérations fonctionnelles.

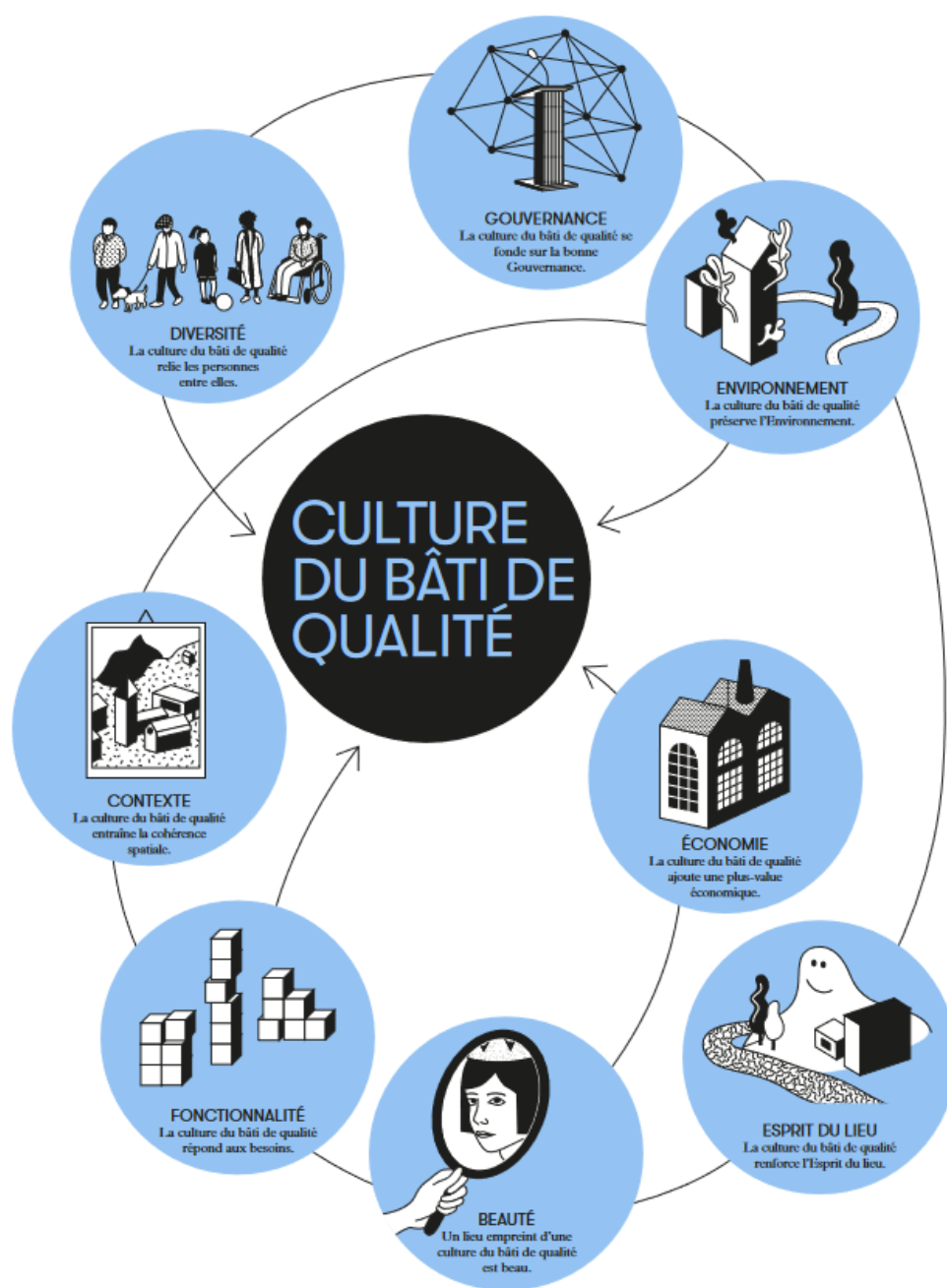


Figure 2 - Huit critères pour une culture du bâti de qualité. Source: Système Davos de qualité pour la culture du bâti, OFC, 2021.

Nous donnons ci-après plusieurs pistes qui peuvent être explorées simultanément pour une gestion plus attentive de la qualité.

3.1 Mettre en place les méthodes et outils nécessaires au niveau de l'analyse des demandes de permis de construire

3.1.1 Demander à tous les porteurs de projet (propriétaires, architectes, etc.) d'adresser une demande préalable à la Municipalité pour préavis et consultation

La Municipalité peut afficher au pilier public et publier dans la feuille d'avis officielles (FAO) une décision municipale qui avise la population de cette nouvelle exigence pour tous les projets de constructions sur le territoire communal.

3.1.2 Organiser, en amont, des rencontres avec les porteurs de projet et demander des adaptations des projets mal intégrés

La commune peut demander des adaptations des projets de construction qu'elle juge mal intégrés dans le site. Elle peut se baser pour cela sur les articles suivants de son règlement en vigueur:

- Intégration dans le site (art. 15)
- Disposition du stationnement mal adaptée, entre la rue et le bâtiment (art. 16)
- Minimum de 40% d'espaces verts (art. 17)
- Esthétique (matériaux) (art. 59)
- Aménagements extérieurs (art. 76)
- Maintien de l'arborisation existante (art. 78 et règlement de protection des arbres)

Elle peut également s'appuyer sur la clause d'esthétique de la loi cantonale (art. 86 LATC), ainsi que sur la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), dont l'art. 1, al. 2, lettre a^{bis} prévoit que le développement vers l'intérieur doit se faire avec qualité.

Etablir une définition plus précise des articles en question qui permettrait de donner un sens et une orientation, une sorte de règlement augmenté de commentaires et éventuellement d'illustrations. Ceci permettrait de concrétiser l'application du règlement et d'en garantir une application constante et équitable pour tous les projets. Ces commentaires devraient se baser sur une analyse du village et les constats faits par la Municipalité.

Densifier... oui mais avec qualité!

Le Tribunal fédéral (TF) s'est prononcé à deux reprises en 2019 sur des cas de projets de densification problématiques en ville de Lausanne: arrêt du TF 1C_360/2018, du 9.05.2019 (recueil de jurisprudence EspaceSuisse n°5735) et TF 1C_610/2018, du 12.06.2019, (recueil de jurisprudence EspaceSuisse n°5734).

Dans les deux cas, le TF a reconnu que l'existence d'un intérêt public à densifier les centres urbains était indéniable, mais qu'on ne pouvait pas faire abstraction de la qualité. Dans le premier cas, les juges ont confirmé que le projet litigieux constituait un exemple de «densification trop brutale». Et dans le second, ils ont fait valoir que la construction projetée «s'imposerait comme une véritable barre de séparation entre le nord et le sud du périmètre», donnant un aspect totalement nouveau au bâti existant.

Bien que l'intérêt à la densification pèse lourd dans la balance, il est important de ne pas sous-estimer l'importance de la qualité de l'environnement bâti pour le bien-être et la qualité de vie de la population. Dans le même sens, d'ailleurs, le plan directeur cantonal vaudois relève que «les enjeux du patrimoine

dépassent aujourd'hui la simple conservation d'objets isolés; il s'agit d'élargir l'action à des espaces autant qu'à des objets. Cette valorisation du patrimoine passe par la prise en compte du contexte social et économique, mais aussi par l'analyse de périmètres cohérents tant du point de vue historique que paysager».

On le sait, la LAT exige, selon son art. 3 al. 3 lettre a^{bis}, d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. La question de la qualité du développement vers l'intérieur fait toutefois également partie intégrante de la révision de la LAT. Selon l'art. 3 al. 2 let. b LAT, les autorités doivent ainsi tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et «veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble [...] s'intègrent dans le paysage». Cet élément qualitatif est donc une exigence légale lors de tout projet de développement vers l'intérieur. De surcroît, c'est un élément essentiel pour éviter d'aboutir à des réalisations médiocres où il ne fait pas bon vivre et, en fin de compte, de renforcer la méfiance de la population envers la densification.

Concrètement, l'intérêt public «indéniable» à densifier les centres urbains ne signifie pas encore que tout projet de réalisation de logements puisse être autorisé tel quel. Les dispositions applicables en matière notamment d'esthétique et d'intégration ne sauraient être écartées du simple fait qu'une densification est souhaitable.

Les deux cas cités sont présentés plus en détail dans Inforum 2/2020.

On entend par qualité du tissu bâti, les caractéristiques qui exercent une influence positive sur la qualité de vie des habitants, actuels ou futurs.

Il peut s'agir de bonnes liaisons de transports (TP et MD), des espaces verts et ouverts sur des dégagements en suffisance (échappées sur le paysage et/ou des vues), une architecture de qualité façonnant une identité et d'une structure du bâti qui encourage la cohésion sociale et qui offre des possibilités de participation à la vie en société.

Qualité

La qualité du milieu bâti fait référence aux avantages dont bénéficient les habitants. Elle permet d'apprécier si l'urbanisation existante ou projetée répond aux besoins humains et sociaux élémentaires ainsi qu'aux aspirations culturelles.

Dans les quartiers d'habitation, qualité du milieu bâti est synonyme de qualité du logement et de ses prolongements. Elle suppose la réduction la plus grande possible des nuisances (tranquillité et pureté de l'air), la préservation d'espaces et de lieux attractifs pour les loisirs (places de jeu, parcs, forêt), l'accessibilité des commerces (commerces de proximité), une bonne desserte des transports, une forme d'habitat favorisant la convivialité (habitat groupé, aménagement de quartiers dans leur ensemble), des possibilités de participation à la vie associative des localités, des aménagements conférant une identité à chaque entité.

Source: lexique de l'aménagement du territoire, mémoire ASPAN n° 67, 1997



Figure 3 - Les 10 aspects d'une urbanisation de qualité. Source: densipedia.ch > Qualité de l'urbanisation

3.1.3 Instruments à mettre en place dans un bref délai

Nous proposons de mettre en place une commission spécifique pour tous les projets et en particulier pour ceux ayant un impact important. Cette nouvelle commission peut être formée de la conseillère communale en charge des constructions et de deux experts externes qui sont convoqués à la demande lors de l'examen de projets importants (modèle de Disentis GR en collaboration avec la HES de Coire). D'expérience, l'intérêt d'une telle commission est de pouvoir disposer d'un regard externe sur lequel l'exécutif communal pourra s'appuyer en cas de refus. Le choix des experts est déterminant. Il est essentiel que ces professionnels ne travaillent pas dans la commune, afin qu'ils n'aient aucun intérêt à prendre une position plutôt qu'une autre. Et il est très important qu'ils sachent intervenir à l'échelle adéquate: celle du rapport entre le bâtiment et son environnement, espace public et paysage (plutôt qu'à celle des véliques).

3.1.4 Processus pour l'examen des projets

- Demander systématiquement un avis préalable sur avant-projet avant permis de construire (art. 19)
- Après réception du dossier, discuter rapidement du cas en séance de la Municipalité
- Cas échéant, réunir la commission spécifique pour une présentation et discussion avec les requérants et architectes.
- Délivrer un préavis simple au requérant avec mention des problèmes constatés, des demandes de la commune et éventuellement des pistes de recommandations
- En cas de non-respect des demandes formulées lors de l'avis préalable, la commune préavise négativement le projet lors de la demande officielle, en se basant sur le préavis émis par la commission.

3.2 Expliciter les critères de l'intégration dans le site

Etablir une liste de critères qualitatifs pour aider la Municipalité et la commission dans l'évaluation des projets de rénovations et de nouvelles constructions, par exemple:

- Relation entre le bâtiment et l'espace public (distance, alignement, entrée(s), stationnement, etc.)
- Relation entre le bâtiment et le site bâti existant (hauteur, volume, etc.)
- Relation entre le bâtiment et le voisinage (intégration dans l'organisation du tissu bâti)

- Gestion du stationnement (emplacement, forme, arborisation, matériaux)
- Traitement des espaces extérieurs (arborisation, dégagements, jardins protégés ICOMOS, etc.)
- Traitement de la frange urbaine (limite de zone agricole et transition)
- Volumétrie du bâtiment
- Type de toiture
- Types d'ouvertures en façade et en toiture (proportions des fenêtres, dimensions)
- Matériaux respectant la palette locale
- Proportion d'espaces verts et relation avec le voisinage direct
- Gestion des eaux de surfaces et infiltration
- Densité d'appartements et typologies (nombre de pièces)



Figure 4 - Mathod est un village avec de grandes qualités: maisons cossues, fontaines, arbres, jardins, murets, espace public soigné.



Figure 5 - Le risque est grand que des bâtiments mal intégrés détruisent progressivement le caractère du village et le banalise.

Une option alternative et/ou complémentaire consisterait à illustrer ce qu'on entend par qualité au niveau communal avec un document similaire au Baumemorandum de Disentis GR, ou du guide du paysage de la Région Lavaux, pour objectiver/expliciter l'argument de la qualité (à destination des promoteurs et de la commission). Ce document d'orientation et de sensibilisation pourrait constituer une annexe du règlement communal ou un guide séparé.

La série de photos de bons et moins bons exemples en annexe 1 peut servir de base de travail pour établir un tel document.

Un Baumemorandum

La commune de Disentis/Mustér (2'000 habitants), située dans la Surselva GR, est composée de plusieurs fractions ayant chacune leur qualité et leur identité propre. Dans les années 2000, la commune a constaté une baisse de la qualité des permis de construire, notamment de la part de certains promoteurs et architectes extérieurs à la région qui semblaient ne pas bien comprendre les enjeux en termes d'intégration dans le site bâti. L'exécutif communal a décidé de réagir et de mettre sur papier ses souhaits en termes de qualité. Il a alors élaboré en 2011, en collaboration avec le Prof. Christian Wagner de la HES de Coire, un «baumemorandum». Ce document est composé d'un grand plan couvrant tout le territoire bâti communal sur lequel figure, de manière synthétique, pour chaque fraction/quartier, les objectifs à atteindre en termes d'intégration dans le site pour les nouvelles constructions. Ce document sert de référence et est accroché dans la salle du Conseil communal. Il est utilisé pour communiquer avec les architectes et pour traiter les demandes de permis de construire. Il a reçu le prix du «Stad-landschau» de la revue d'architecture alémanique «Hochparterre» en 2012. D'autres communes ont suivi depuis lors et ont également élaboré un tel document avec la HES de Coire (Teufen AR, ville de Sonthofen en Bavière).

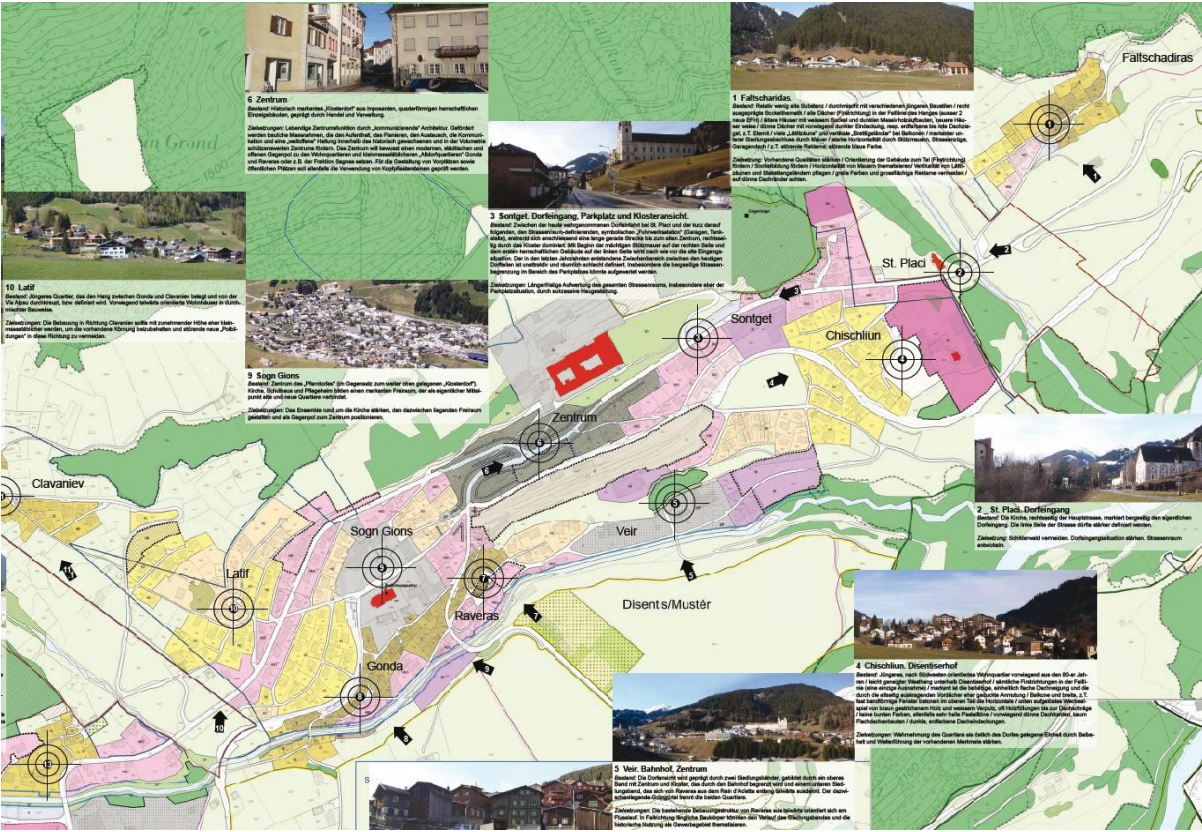


Figure 6 – Extrait du baumemorandum de Disentis/Mustér GR. Source: HES de Coire.

3.3 Expliciter les critères de l'intégration dans le site sous l'angle du paysage

Le paysage n'est pas figé, dans tous les cas, il constitue un cadre de vie; il est donc primordial d'insérer les nouvelles constructions avec respect et harmonie dans l'environnement existant.

Prendre en compte les caractéristiques du site d'implantation, s'en inspirer, c'est donner une valeur ajoutée au nouveau projet. Plus qu'une obligation légale, la démarche d'intégration paysagère fait appel à la responsabilité citoyenne de tous ceux qui construisent.

Par exemple des ateliers sur l'ancien patrimoine fruitier de la région à remettre en valeur pourrait être une approche et un biais afin de sensibiliser la population.

Pour garantir l'insertion du projet et établir le dialogue avec le patrimoine paysager et bâti, il faut l'avoir regardé et compris, l'avoir reconnu pour en respecter les spécificités.

Recréer des connexions et des continuités avec le grand paysage des infrastructures vertes et bleues qui caractérisent l'échelle au-delà de la commune: cordons boisés, haies champêtres, vergers, prairies, couloirs humides... sont autant d'habitats qui devraient trouver une continuité aux marges et à l'intérieur du tissu bâti de Method. Continuité écologique et continuité de langage afin d'éviter la création d'un paysage fragmenté qui répondrait maladroitement au coup par coup à des solutions ponctuelles non contextualisées.

L'implantation du bâti, le rapport à la rue et à l'espace public, l'orientation des toitures, les couleurs des façades, l'usage de la pierre calcaire du Jura sous toutes ses formes, la composition des enduits, sont autant d'éléments qui caractérisent ce village et déterminent l'impact des nouvelles constructions dans son site et dans son rapport à ses espaces publics.

Method possède une identité forte avec laquelle le nouveau projet devra dialoguer. L'environnement proche possède qualités et contraintes qui participent à l'identité du village et un travail attentif devra être aussi fait sur ses marges et son rapport au monde agricole.

Il est aussi important de savoir qu'une clôture n'est pas toujours indispensable et qu'une clôture hermétique empêche une continuité écologique pour la petite faune et la continuité des espaces publics.

Il est donc crucial de repérer les infrastructures végétales existantes et souvent préexistantes, mettre en valeur la continuité avec les cordons boisés, avec les zones humides, redécouvrir les allées historiques, les trames fruitières....

Veiller à ce que le traitement des espaces publics, voire privés, intègre la nécessité d'une gestion en amont des eaux pluviales, par des dispositifs participant à la qualité paysagère des lieux en maintenant autant que possible les sols perméables tout en s'insérant dans la tradition des éléments caractéristiques et récurrents tels que fontaines, pavés, murets...

Mettre en valeur la notion des parcs et jardins qui ont une histoire pour un village agricole comme Method et sensibiliser la population à ce sujet, par exemple au travers de visites lors de journées «jardins ouverts» avec les propriétaires concernés. Cette notion est déjà présente avec les jardins figurant à l'ICOMOS sur le territoire communal. Définir les lieux où on voudrait voir (ré-)apparaître d'autres parcs et jardins en cas de nouvelles constructions, dans le but de les mettre en relation (création d'un réseau d'espaces verts en lien avec le bâti).

3.4 Réviser le règlement de protection des arbres

Les arbres et les vergers sont actuellement totalement absents du plan d'affectation communal.

Nous proposons d'établir un inventaire des arbres et vergers de manière participative avec la population locale:

- Identifier les vergers avec l'organisation du tissu bâti et les relations étroites entre eux, les alignements d'arbres, les haies, les bosquets, et les arbres isolés. La trame qui en résultera pourra être appliquée par reproduction du rythme et de la systématique.
- Définir la valeur des objets végétaux, par les catégories, à protéger, à remplacer, à compenser, à replanter, etc.

Une taxe de compensation plus élevée pourrait également constituer une incitation à ne pas abattre d'arbres. Les montants actuels sont relativement faibles.

3.5 Etablir une vision directrice du développement communal

Nous recommandons à la commune d'établir une vision du développement de la commune sous forme sommaire (plutôt une feuille de route qu'un plan directeur avec des fiches de mesures). Pour y parvenir, les autorités peuvent s'appuyer sur des experts externes (architecte, architecte-paysagiste, géographe). Au départ, il s'agit de poser un diagnostic de la situation et de relever les enjeux principaux qui se posent dans la commune. Les questions suivantes peuvent guider les réflexions:

- Est-ce que la commune entreprend une démarche participative pour élaborer cette vision ?
- Qui sont les experts à même de nous aider dans ce processus ?
- Quelles sont les qualités fondamentales de notre paysage et de nos espaces publics ?
- Quelles sont les qualités principales de Mathod ?
- Quel type de développement veut-on ?
- Comment agir avec les bâtiments existants ?
- Quelle est la culture du bâti locale ?

La commune est petite et par conséquent les citoyens qui sont aussi propriétaires fonciers sont proportionnellement nombreux. Le risque existe que certains déclarent ne rien vouloir changer lors d'une démarche participative pour ne pas risquer de perdre des droits à bâtir. La démarche participative devrait être bien préparée pour éviter cet écueil.

3.6 Adapter partiellement le PACom afin de revoir les aspects liés à la qualité

Après six ans, le PACom peut être partiellement révisé si l'on considère que la situation a fondamentalement changé, malgré l'argument juridique de la sécurité du droit pour les propriétaires. Avant de lancer une adaptation du PACom, il conviendrait d'en parler d'abord avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La discussion avec le canton peut se faire en argumentant sur le changement important du contexte (art. 21, al. 2 LAT): nouveau plan directeur cantonal (4^e adaptation quater), forte croissance démographique non prévue suite à l'entrée en vigueur du PACom, mise en danger du patrimoine bâti.

Le PACom révisé, principalement la partie du règlement communal, pourra ainsi introduire des éléments qualitatifs, notamment en termes d'intégration dans le site pour les nouvelles constructions.

Art. 21 LAT Force obligatoire et adaptation

¹Les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun.

²Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires.

4 Conclusion

Le village de Mathod dispose d'un riche patrimoine bâti et paysager qui court le risque de disparaître progressivement si la tendance à bâtir sans faire attention à ses qualités se poursuit. La commune a cependant conscience de ce risque et entend trouver des solutions permettant de concilier la densification du bâti avec qualité.

Pour y parvenir, nous recommandons à la commune de procéder par étapes.

Au niveau des permis de construire la commune peut améliorer le processus d'examen des demandes de permis de construire de la manière suivante :

- Communiquer le changement de pratique relatif à l'exigence d'une demande préalable avant permis
- Former une commission spécifique avec des représentants de la Municipalité et un ou plusieurs experts externes
- Chercher le dialogue avec les porteurs de projet le plus en amont possible pour améliorer les projets

En ce qui concerne l'intégration des constructions dans le site et le paysage en général, la commune est invitée en parallèle à sensibiliser la population et les promoteurs à ce sujet au travers d'actions concrètes (journée jardins ouverts, inventaire des vergers) et d'élaborer un document qui explique les critères permettant de poursuivre une culture du bâti locale de qualité (guide, baumemorandum, commentaire du règlement...) Ceci devrait permettre à terme «d'augmenter» la portée des articles réglementaires existants concernant la qualité, en les explicitant et les rendant plus tangibles pour la population et les promoteurs.

Enfin, la commune pourrait se doter d'une vision directrice de son développement futur, même sous une forme sommaire, en associant la population locale (démarche participative) et adapter éventuellement son PACom et son règlement, toujours dans l'objectif de viser davantage la qualité.

Annexe: Impressions de la visite relatives à la culture du bâti

Planche contact de prises de vues lors de la visite du 22 décembre 2022, avec mention des éléments contribuant à la culture du bâti locale ou non.

Patrimoine bâti

Bien que le Mathod ne soit pas mentionné à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), il n'en dispose pas moins d'un patrimoine bâti de qualité dans son noyau ancien.



Centre du village: bâtiments larges et cossus (trois fenêtres par étage au minimum sur rue) de deux niveaux, alignés sur rue. Une exception pour le restaurant qui a un niveau supplémentaire. Orientation des faîtes des toits dans la même direction. Teintes neutres des façades: beige ou gris. Fenêtres verticales avec des volets colorés.



Centre du village: bâtiments larges et cossus (trois fenêtres par étage au minimum sur rue) de deux niveaux, alignés sur rue. Teintes neutres des façades: beige ou gris. Fenêtres verticales avec des volets colorés. Jardins avec murets surmontés de clôtures devant le rez-de-chaussée.



Centre du village: bâtiments larges et cossus (trois fenêtres par étage au minimum sur rue) de deux niveaux, alignés sur rue. Teintes neutres des façades: beige ou gris. Fenêtres verticales avec des volets colorés. Fontaine comme élément structurant faisant partie du « petit » patrimoine villageois.



Centre du village: bâtiment large et cossu (trois fenêtres par étage au minimum sur rue) de deux niveaux, isolé. Teintes neutres des façades : beige ou gris. Fenêtres verticales avec des volets colorés.



Centre du village: bâtiment large et cossu (trois fenêtres par étage au minimum sur rue) de deux niveaux, isolé. Teintes neutres des façades: beige ou gris. Fenêtres verticales avec des volets colorés. Jardin arboré avec muret utilisé comme terrasse du restaurant.



Frange du village: bâtiment large et cossu (trois fenêtres par étage au minimum sur rue) de deux niveaux, isolé. Teintes neutres des façades: beige ou gris. Fenêtres verticales avec des volets colorés. Jardin arboré avec mur plus haut que dans le centre. Fontaine comme élément structurant faisant partie du patrimoine villageois.



Frange du village: bâtiment large et cossu (trois fenêtres par étage au minimum sur rue) de deux niveaux, isolé. Teintes neutres des façades : beige ou gris. Fenêtres verticales avec des volets colorés. Jardin arboré avec mur plus haut que dans le centre. Objet unique avec une architecture et un parc spécifique, étrangers à la région, mais digne d'intérêt et de conservation.



Frange du village: bâtiment large et cossu (trois fenêtres par étage au minimum sur rue) de deux niveaux, isolé. Teintes neutres des façades : beige ou gris. Fenêtres verticales avec des volets colorés. Jardin arboré avec mur plus haut que dans le centre.



Élément unique du « petit » patrimoine au centre du village (ancien poids public) jouant un rôle important pour la structure urbaine au même titre que les fontaines.

Rénovations et nouvelles constructions

Panorama des points forts et des points faibles des rénovations et nouvelles constructions récentes.



Intégration réussie

Centre du village: bâtiment public contemporain simple et ingéré dans son contexte. Il reprend les codes principaux de la culture du bâti local: large et cossu (trois fenêtres par étage au minimum sur rue), orientation du faîte du toit dans la même direction, teintes neutres des façades, fenêtres verticales, jardin avec muret sur rue.



Intégration réussie

Centre du village: bâtiment privé rénové, respectant ses caractéristiques d'origine et intégré dans son contexte. Teintes neutres des façades, fenêtres verticales, ouvertures limitées en toiture, jardin simple au rez-de-chaussée avec des matériaux simples (pas de gazon anglais).



Intégration discutable

Bâtiment nouveau à droite reprenant la hauteur et les teintes du site construit mais avec des fenêtres de proportions différentes (petits rectangles verticaux et fenêtre horizontales) et un volume saillant étranger. Muret en béton alibi et jardin sur rue remplacé par des places de stationnement. L'intégration de la cage d'escalier dans le nouveau volume et la limitation du nombre de places de stationnement auraient permis d'éviter le volume saillant et de garder un jardin du côté de l'entrée. Des fenêtres verticales pourraient sans problème remplacer les horizontales.



Intégration discutable

Bâtiment rénové respectant la hauteur et les teintes du site construit mais avec de nombreuses interventions dénaturant la toiture (nombreux velux, deux types de panneaux solaires) et balcons imposants à chaque étage sur les deux façades pignon. Une typologie d'appartements en duplex avec accès au jardin aurait permis d'éviter les balcons et de limiter les ouvertures en toiture.



Mauvais traitement de la frange urbaine

L'espace extérieur du bâtiment est traité comme un espace de service arrière: petites fenêtres horizontales de chambres à coucher, accès en dur, mur de soutènement en béton surmonté d'une clôture standard alors qu'il est la façade principale sur la zone agricole. Une transition plus douce aurait pu être envisagée avec des appartements qui s'ouvrent plus généreusement sur le grand paysage.



Mauvaise intégration dans le site

Le nouveau bâtiment ne reprend aucun des codes de la culture du bâti locale. Volumétrie compliquée avec nombre de niveaux supérieurs, décrochement, façade non orthogonale, proportion des fenêtres (carrées, triangle), teintes blanches et noires, matériaux, absence de traitement des espaces extérieurs.



Mauvaise intégration dans le site

Le nouveau bâtiment ne reprend aucun des codes de la culture du bâti locale. Volumétrie simple mais avec grands balcons continus sur toute la façade, toiture avec de nombreuses interventions sans unité, proportions des fenêtres (divers formats), teintes blanches et noires, matériaux, espaces extérieurs utilisés pour le stationnement, pas de murets mais un très haut mur de soutènement.



Mauvaise intégration dans le site

Le nouveau bâtiment ne reprend aucun des codes de la culture du bâti locale. Volumétrie très longue mais avec grands balcons proéminents, proportions des fenêtres (divers formats), teintes, matériaux, pas de murets mais une très haute clôture.



Exemple de démarche « alibi » de conservation et de compensation des arbres perdus
 Le mur sur rue est bel et bien conservé mais le jardin (ou la cour) à l'arrière a disparu au profit de places de stationnement.
 Des arbres ont bien été replantés en compensation dans une bande perméable mais n'ont aucune chance de pouvoir grandir en déployant leurs racines du fait de l'espace insignifiant à disposition.



Le processus de transformation se poursuit.