

## PERMIS D'URBANISATION FCA A TENNEVILLE

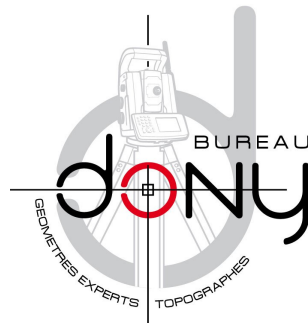
---

### III. RAPPORT

---

#### TABLE DES MATIERES

- III.1. Objectif d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- III.2. Mesures de mise en œuvre des objectifs
- III.3. Documents graphiques



Dressé le 24 octobre 2017,  
Indice B du 2 novembre 2018,

Par :

**MICHAËL DONY**  
GÉOMÈTRE-EXPERT (GEO040447)

**BUREAU DONY SPRL**  
Rue de la Gare, 63  
**5555 BIEVRE**

Téléphone : 061/51.11.43  
Télécopieur : 061/50.20.43  
Courriel : [michael@bureau-dony.net](mailto:michael@bureau-dony.net)

### ***III.1. Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme***

Les objectifs ci-dessous décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, corrige et renforce le contexte dans lequel il s'inscrit :

#### **Objectifs en matière d'aménagement du territoire**

##### Affectation

Le bien est destiné à la construction d'habitations à caractère résidentiel de type unifamilial avec accessoirement des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée.

*Justification : Cet objectif tient compte du plan de secteur, de l'habitat existant du quartier tout en garantissant une utilisation rationnelle de l'espace disponible.*

##### Densité

La densité finale sera de 10.11 logements/ha soit 7 logements sur la zone urbanisée.

*Justification : Le projet s'inspire de la densité du quartier et du village.*

##### Réseau viaire

Le projet s'implante le long d'une voirie communale existante avec une largeur insuffisante, une modification de voirie communale est nécessaire.

*Justification : Cet objectif permettra l'équipement de la voirie qui est nécessaire à la réalisation du projet.*

## **Objectifs en matière d'urbanisme**

### Cadre bâti et paysager

S'inscrire dans le cadre bâti et paysager local

Les bâtiments respectent les caractéristiques bâties locales par leur architecture, leur volumétrie, leur proportion, les principaux matériaux utilisés et leur teinte. Les touches plus contemporaines sont autorisées si elles apportent une plus value au projet architectural.

*Justification : Préserver et respecter le cadre de vie par une intégration harmonieuse du projet.*

### Implantation du bâti

Le projet prévoit un habitat inscrit en ordre ouvert à semi-ouvert.

Les bâtiments s'implantent le long de la Rue Le batis en tenant compte des courbes de niveaux existantes.

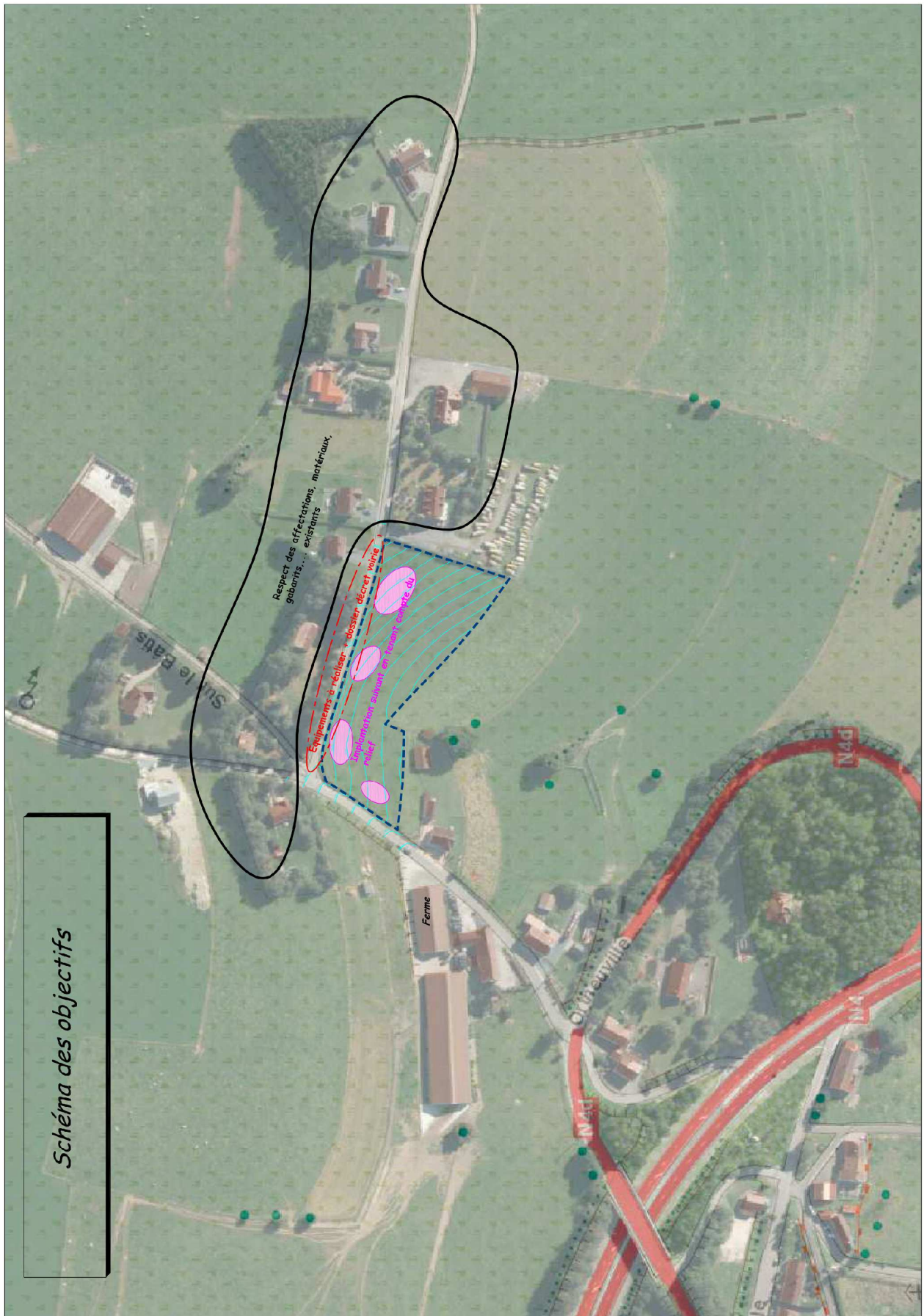
Les ensembles bâtis présentent un recul variable par rapport à l'alignement.

*Justification : Dynamiser l'espace-rue et éviter toute monotonie paysagère.*

### Espaces publics

Le projet ne vise la création d'aucun espace public tel que espace vert communautaire de type parc ou plaine de jeux. Des aménagements de la voirie existantes sont néanmoins à prévoir afin d'assurer la réalisation du projet.

*Justification : Améliorer le domaine public actuel.*



*Schéma des objectifs*

## ***III.2. Mesures de mise en œuvre des objectifs***

### **III.2.1. Réseau viaire :**

Le projet ne demande aucune adaptation du réseau viaire existant, celui-ci étant suffisant.

Néanmoins, une bande de terrain (accotement) sera cédée à l'Administration communale au droit du projet afin de fixer la limite domaine public/privé à 5m de l'axe de la voirie existante.

### **III.2.2. Infrastructure et réseaux techniques :**

Le réseau d'égouttage, de distribution d'eau et d'électricité étant insuffisant au droit du projet, des travaux seront nécessaires.

Le projet prévoit également la pose de nouveaux filets d'eau.

Tous les nouveaux réseaux de distributions ainsi que les raccordements seront enterrés au droit de la zone urbanisée.

### **III.2.3. Gestion de l'eau (eaux de pluie, eaux usées, raccordements...)**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux de distribution d'eau conformément à la législation en vigueur au moment de la délivrance des permis d'urbanisme.

Selon les informations reprises au PASH, la parcelle se situe en zone d'assainissement collectif non encore équipée d'égout.

En ce qui concerne les eaux usées, vu l'absence d'une station d'épuration, chaque construction sera équipée d'une fosse septique by-passable d'une capacité minimale de 3000 litres. Le trop plein sera diriger vers le nouvel égouttage.

Vu l'étude de perméabilité, les eaux claires (pluviales et de drainage) seront évacuées dans le sol par infiltration.

### **III.2.4. Espaces publics et espaces verts :**

La taille du projet et sa situation ne justifie pas qu'un espace soit réservé à la création d'un espace vert communautaire de type parc ou plaine de jeux.

### **III.2.5. Parcellaire et affectations :**

Chaque lot constitué (7) devra présenter une largeur de front de bâtisse de 14 mètres minimum et une superficie minimale de 6 ares.

L'affectation des constructions sera de l'habitat à caractère résidentiel de type unifamilial avec accessoirement des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée.

### **III.2.6. Implantation et hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques :**

- Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones de constructions (ZC) indiquées au plan, qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.
- Aucun élément construit ne peut excéder la limite extrême de la zone de constructions.
- Les volumes principaux sont établis sur le front de bâtisse obligatoire. Les volumes secondaires éventuels seront accolés latéralement ou à l'arrière du volume principal.
- ZC1 : L'implantation du volume principal et/ou du volume secondaire devra soit se faire en mitoyenneté, soit avec un recul latéral de 3,5 mètres minimum.
- ZC2 : L'implantation du volume principal et/ou du volume secondaire devra soit se faire en mitoyenneté, soit avec un recul latéral de 3,5 mètres minimum.
- ZC3 : L'implantation du volume principal et/ou du volume secondaire devra soit se faire en mitoyenneté, soit avec un recul latéral de 3,5 mètres minimum.
- Les volumes principaux et secondaires sont simples. (avec une base rectangulaire sans débordements, retraits et artifices architecturaux contraire à leur compacité)  
Les volumes principaux présentent à rue une volumétrie composée de un niveau et demi à deux niveaux maximum sous gouttières. L'étage présentera des fenêtres dans les murs gouttereaux.
- Les volumes secondaires présenteront une hiérarchie inférieure à celle du volume principal. Ceux-ci respecteront une volumétrie d'un niveau et demi maximum.  
  
Les hauteurs des volumes sont mesurées depuis le niveau de la cour ouverte (voir coupes). Ce niveau de référence est défini à l'axe médian de la façade à rue de la construction à ériger.
- Les volumes principaux sont couverts par une toiture à 2 versants avec un faîtage décentré dans un rapport 2/5-3/5 avec une pente comprise entre 30 et 35°.  
ZC4 : faîtage central et pente de toiture de même longueur.
- Pour les volumes secondaires :
  - les toitures sont à un ou deux versants. La pente des toitures est identique à celle du volume contigu.
  - les toitures plates avec acrotère.
- Les volumes principaux devront s'inscrire dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,2 et 2.
- Dans le cas d'une implantation en mitoyenneté, les parois séparant les volumes contigus doivent présenter EI60 ou REI 60 lorsqu'elles sont portantes. Cette séparation s'étendra, au minimum, jusqu'à la rencontre parfaite avec les éléments d'étanchéité de la toiture.
- La détection de fumées est obligatoire dans toute habitation.

- **Matériaux des murs en élévation**

Tous les murs extérieurs de la construction seront traités comme des façades, sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres, même s'il s'agit d'un mur mitoyen en attente d'une construction contiguë.

Les façades exposées à la pluie battante pourront être revêtues d'un matériau identique à celui de la toiture du volume principal. Ces façades seront recouvertes par ce matériau dans la totalité, à l'exception éventuelle d'une plinthe.

A l'exception des façades recouvertes d'un matériau identique à celui de la toiture, les matériaux pour l'ensemble des murs en élévation, en ce compris, le cas échéant, les pieds de façades et/ou les encadrements de baies, à choisir parmi les suivants :

- Le moellon de grès schisteux,
- Blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit dans la gamme de gris moyen à gris-brun. Ceux-ci seront exécutés dans les 2 ans à dater de l'achèvement de la construction.
- En briques de teinte gris moyen à gris brun.
- Le vitrage transparent ou translucide est autorisé pour les volumes secondaires (vérandas).
- Le bois uniquement pour les volumes secondaires. (teinte brun mat à gris moyen)
- Le zinc uniquement pour les volumes secondaires. (prépatiné de ton anthracite similaire au matériau de toiture)

Il ne sera admis qu'au maximum deux matériaux pour l'ensemble des murs en élévation.

Les encadrements de baies seront réalisés dans le même matériau que l'élévation du volume considéré ou en pierre de taille.

- **Matériaux des toitures**

Les toitures à versants seront en ardoises naturelles ou artificielles de format rectangulaire et de couleur gris anthracite.

Pour les toitures plates : une membrane bitumineuse de ton anthracite ou un tapis végétal ou un gravier roulé de ton sombre proche de l'ardoise.

Le verre ou matériaux transparents pour les vérandas

### **III.2.7. Structure écologique et plantations :**

- L'utilisation des parcelles est interdite pour :
  - Le boisement (culture extensive d'essences arbustives ou autres ...);
  - Les dépôts de terre, mitrilles, déchets [à l'exception des déchets verts mis en compostage relatifs à la production propre du lot], véhicule(s) usagé(s) ou tout autre dépôt de quelque nature qu'il soit ;
  - Le placement ou parcage de baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, chalets mobiles, tentes ou autres dispositifs similaires, y compris les véhicules ou engins de toute nature à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux ;
  - L'implantation de mâts et de support de câbles aériens.

- L'aménagement de la zone jardin (ZJ) est constitué principalement de plantations et d'engazonnement. Les haies et arbres doivent favoriser la biodiversité. Ils sont composés d'essences feuillues locales à choisir parmi la liste suivante :

Aubépine, Aulne, Bouleau, Bourdaine, Charme, Châtaignier, Chêne, Cornouiller, Eglantier, Erable, Framboisier, Frêne, Fusain, Genêt, Griottier, Groseillier, Hêtre, Lierre, Mérisier, Myrobolan, Néflier, Noisetier, Noyer, Marronnier, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Prunier, Ronce bleue, Saule, Sorbier, Sureau, Tilleul, Viorne.

- Concernant les « clôtures », il y a deux options possibles :

1. une haie vive d'essences feuillues indigènes composées d'une ou plusieurs d'essences régionales et compatibles avec l'environnement, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum.

Elle sera implantée en retrait de 50cm du domaine public et des limites des propriétés contiguës au périmètre loti, sur la limite séparant deux lots inscrits dans le périmètre du terrain à lotir moyennant accord de leur propriétaire respectif au moment de la plantation de la haie.

La haie sera taillée et entretenue régulièrement et le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisi de façon à garantir un écran suffisant.

Elle pourra être renforcée au centre par des fils et piquets de bois d'une hauteur n'excédant pas celle de la haie

2. Des fils, treillis et piquets de ton vert foncé ou noir d'une hauteur de 1,80 mètres maximum, qui pourront être munis de portillons d'accès de ton vert foncé ou noir d'une hauteur n'excédant pas celle de la clôture. Ces fils et treillis seront obligatoirement végétalisés (haie d'essences feuillues indigènes).



### ***III.3. Documents graphiques***

#### **III.3.1. Occupation actuelle :**

Plan établi à l'échelle 1/500

#### **III.3.2. Occupation projetée :**

Plan établi à l'échelle 1/500

#### **Définition :**

- Il faut entendre par :
  - **Volume principal** : toute construction fermée possédant le faîte ou la rive le plus élevé et constituant le volume le plus important érigé sur une propriété.
  - **Volume secondaire** : toute construction, ouverte ou fermée, attenante au volume principal ou articulée à celui-ci par un petit volume de transition, implantée sur le même fonds que le volume principal et dont le faîte et la hauteur sous gouttière ou la rive sont d'un niveau inférieur à ceux du volume principal.

#### **Affectation des zones :**

- **Zone de constructions (Z.C.)**: Cette zone est destinée à l'implantation d'un volume principal de construction, auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires qui le joutent ou s'y articulent. Les parties non construites en contact avec la zone de cour ouverte reçoivent l'affectation de cour ouverte, les autres parties non construites reçoivent l'affectation de la zone de jardin.  
*Zone ZC1 : 2 constructions – 2 logements*  
*Zone ZC2 : 2 constructions – 2 logements*  
*Zone ZC3 : 2 constructions – 2 logements*  
*Zone ZC4 : 1 construction – 1 logement*
- **Zone de cour ouverte (C.O.)**: Cette zone est non construite et destinée aux avant-cours, comprenant notamment les accès aux volumes construits et les emplacements de stationnement. Le solde de la zone sera traité comme la zone de jardin.
- **Zone de jardins (C.J.)** : Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres, aux activités privatives de plein air et de jardinage.

#### **III.3.3. Plan masse :**

Plan établi à l'échelle 1/500

#### **III.3.4. Coupes :**

Plan établi à l'échelle 1/250

#### **III.3.5. Représentation 3D :**

Vues établies sans échelle