

8a. Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Objectif général

Le terrain est situé au Nord d'un petit hameau qui ne comprend aucun service ni commerce, en dehors d'une maison de village.

La mobilité est principalement axée vers la voiture, il n'y a pas de gare proche ni de ligne structurante de bus.

Il s'agit d'un hameau assez aéré et hétéroclite en termes de matériaux et de gabarits, avec une densité de logement relativement faible. Les éléments verts sont très présents (haies et arbres feuillus), ils structurent l'espace rue.

La commune ne dispose d'aucun document d'orientation (Schéma de Développement Communal, Schéma d'Orientations Local,...).

Le terrain est entièrement situé en zone d'habitat à caractère rural, y comprise la partie arrière. Au vu de la configuration, cette zone est difficilement urbanisable.

Le projet propose de respecter cette situation existante, avec un principe de maisons unifamiliales (résidence principale ou secondaire), une densité raisonnable, le renforcement des éléments verts et la non-urbanisation de la partie arrière.

Objectif 1

Aménager le chemin existant en prolongeant la voirie existante

Justification et orientation

Actuellement, la voirie existante étroite est prolongée par un chemin de terrain à vocation agricole uniquement.

Ce chemin doit donc être aménagé, avec une assiette étroite pour diminuer la vitesse, des zones de stationnement en voirie, une ou plusieurs zones de croisement et une aire de retournement en fin de zone.

Objectif 2

Proposer une offre en logements unifamiliaux

Justification et orientation

Le contexte urbanistique est composé exclusivement de maisons unifamiliales.

L'affectation est donc l'habitat au sens large du terme, avec principalement le développement de logements unifamiliaux ou de résidence secondaire. Les immeubles à appartements et les gîtes sont donc interdits. Les chambres d'hôtes sont autorisées.

Objectif 3

Proposer une densité de logements en adéquation avec le contexte existant

Justification et orientation

La densité moyenne du hameau est de 4 à 5 logements / ha. Le lotissement situé à proximité est entièrement construit, il présente une densité de 10 logements/ ha.

Au Sud-Est, une petite poche de logements présente une densité nettement plus importante, de 17 logements / ha.

Au vu de ces éléments, le projet prévoit une densité nette entre 8 et 10 logements/ha (soit entre 11 et 13 nouvelles constructions). En prenant l'ensemble de la zone d'habitat du périmètre, cette densité est nettement moins importante, soit 5 logements / ha.

La densité prévue ne tient pas compte du développement éventuel de logements intergénérationnels.

Objectif 4

Intégrer urbanistiquement et paysagèrement les constructions dans le contexte local et renforce la trame verte

Justification et orientation

Le hameau présente une structure assez hétéroclite en termes d'implantations, de gabarits et de matériaux, avec une très forte présence de la végétation (arbres et haies feuillus) qui structurent l'espace rue.

Le terrain est également situé le long d'un petit chemin de desserte uniquement locale qui se termine en cul-de-sac.

L'objectif principal est donc d'intégrer les constructions dans le relief, avec un principe de cour ouverte pour le stationnement, et l'imposition de ½ niveau pour que les pièces de vie soient implantées sensiblement au niveau du terrain naturel à l'arrière.

Le projet prévoit des volumes principaux qui respectent des volumétries composées de 2 niveaux plus toiture (hors sol) et qui sont couverts par des toitures à versants. Les toitures plates sont autorisées pour les constructions isolées.

Les volumes secondaires sont attenants au volume principal (ou reliés par un petit volume de liaison) et composés d'un seul niveau. Ils sont couverts par une toiture à versants, plate ou en appentis.

En termes de matériaux, ils doivent renforcer la cohérence de l'expression architecturale d'ensemble. Ils sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, avec une tonalité en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

Élévation** : blanc à gris moyen pour la perception de l'ensemble, gris-brun si utilisation de la pierre ou du bardage en bois.

Toiture : gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants, gris anthracite, gris moyen ou vert pour les toitures plates (ou végétalisées).

** La tonalité gris anthracite est autorisée pour les bardages.

Le jeu de matériau (et la tonalité) ne peut nuire à l'unité de la perception volumétrique.

Les constructions doivent être intégrées dans le relief. Les modifications sont donc limitées principalement aux zones de construction et aux zones de cour fermé, en relation avec la voirie. Pour la zone de jardin, seules les modifications prévues aux profils sont autorisées. Ces modifications du relief ne peuvent compromettre l'écoulement naturel des eaux.

Pour renforcer la qualité paysagère du site, la structure écologique doit également être renforcée. Outre les objectifs précédents, il est donc impératif de prévoir :

- La plantation de haies et d'arbres le long de l'alignement.
- La plantation dans les zones de jardins, avec des haies le long des limites parcellaires et des arbres y compris d'essences fruitières.

Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace. Les espaces non bâtis (jardins) sont donc obligatoirement végétalisés.

Elles doivent également favoriser une meilleure biodiversité par le recours à des essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières et mellifères.

L'utilisation de plantes invasives est interdite.

Pour les mêmes raisons paysagères, la zone arrière également située en zone d'habitat à caractère rural n'est pas urbanisée, elle est traitée en zone de parc avec par exemple l'aménagement d'un verger, la plantation d'arbres feuillus, ou réservée pour la poursuite de l'activité agricole. Cette zone est non-aedificandi. Elle dispose d'un accès via la nouvelle aire de retournement.

Objectif 5

Gérer le stationnement en site privé.

Justification et orientation

De manière générale, le stationnement est actuellement géré en site propre. Le projet propose de respecter cette disposition par l'aménagement de cours ouvertes permettant le stationnement. Si la construction abrite une activité complémentaire au logement, des emplacements supplémentaires sont prévus en conséquence.

Objectif 6

Assurer un assainissement individuel des eaux usées et la maîtrise des eaux pluviales.

Justification et orientation

Le périmètre est repris en assainissement autonome au PASH. Il n'y a pas de réseau d'égouttage présent en voirie.

Les eaux usées sont donc traitées via des stations d'épuration individuelles.

Les essais de sol démontrent la perméabilité du terrain, les eaux pluviales des constructions sont donc infiltrées à l'arrière des constructions, dans les zones de jardin.

Afin de réduire la problématique du ruissellement et la consommation d'eau potable, plusieurs objectifs doivent être rencontrés :

- Chaque construction unifamiliale doit disposer d'un système de tamponnement des eaux pluviales susceptible de recevoir toutes les eaux de pluie lors d'une forte intempérie.
- Dans le but également de freiner ce ruissellement, tout revêtement de sol mis en œuvre doit être composé de matériaux drainants dans toutes les zones de cour fermée, les zones de construction non bâties, les accotements et les zones de stationnement.
- Le trop plein des citernes d'eau de pluie et les eaux de ruissellement sont également infiltrés dans les zones de jardin des parcelles.

Schéma synthétique des objectifs



Légende

-  Périimètre du permis d'urbanisation
-  Alignement
-  Limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole au plan de secteur
-  Limite du permis d'urbanisation après exclusion du solde de la zone d'habitat à caractère rural

Voiries - connexions

-  Voirie secondaire de liaison inter-villages
-  Voirie secondaire de desserte locale
-  Voirie agricole ou forestière

Affectation et typologie

-  Logement unifamilial
-  Logement unifamilial en ordre jumelé avec mitoyenneté obligatoire avec le volume principal avec possibilité d'une seule construction par zone
-  Logement unifamilial en ordre isolé avec possibilité de volume secondaire en mitoyenneté
-  Logement unifamilial en ordre jumelé par le volume principal ou secondaire, ou en ordre isolé
-  Logement unifamilial en ordre isolé uniquement
-  Cour ouverte permettant le stationnement en site privé
-  Zone d'habitat à vocation de parc

Structure urbanistique

-  Nouvelle voirie à aménager
-  Aire de retournement

Mesures paysagères

-  Maintien des arbres existants
-  Maintien des haies existantes
-  Plantation d'arbre d'alignement

Dressé à Bertrix le 6 février 2026



Pour IMPACT, Stéphane MOTTIAUX