

3. Options d'aménagement

3.1 Options relatives au périmètre

Le périmètre reprend l'ensemble de la propriété. Il est repris en bleu sur le plan d'affectation (trait discontinu).

3.2. Options relatives à l'économie d'énergie

Chaque construction résidentielle **doit optimiser** la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie en respectant les principes suivants :

- Mitoyenneté principalement par les volumes principaux (sauf constructions isolées).
- Compacité des bâtiments.
- Niveau d'isolation élevé, d'autant plus important pour les constructions isolées.

Ces principes doivent permettre la création au minimum de maisons « basse énergie », voire atteindre les exigences légales en vigueur qui seraient plus contraignantes.

3.3. Options relatives à la mobilité et aux transports

Structuration des voiries

La rue du Brulis conserve son statut de voirie secondaire de desserte locale. Elle a fait l'objet d'une rénovation récemment, avec dispositifs ralentisseurs. Aucun aménagement spécifique n'y est prévu.

Déplacements lent (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...)

Le sentier latéral n° 70 ne doit pas être utilisé pour l'urbanisation du solde de la zone d'habitat à caractère rural située au Sud du bien. Cette urbanisation éventuelle sera réalisée via les voiries périphériques qui ne présentent aucune problématique de relief.

Le sentier est toutefois conservé (y compris les éléments verts qui l'entourent) pour créer une liaison lente transversale permettant de relier la partie Nord du village et l'urbanisation éventuelle de la partie Sud.

Il permet également un accès agricole aux parcelles voisines.

Pour urbaniser la partie Ouest du terrain, un accès carrossable est réalisé avec un raccord à la voirie asphaltée existante.

Stationnement

Le stationnement est difficile en voirie, le principe de cour ouverte dégagée est donc obligatoire sur la majorité des zones des constructions.

Si une zone d'avant cour fermée est envisagée, elle doit également permettre le stationnement.

D'autre part, vu la nécessité de recourir à la voiture (peu de services et de mobilité alternative), chaque construction unifamiliale comprend au minimum deux emplacements de stationnement en dehors du garage. Le stationnement est situé dans la zone de cour ouverte, d'avant-cour fermée ou dans l'enceinte des bâtiments, il n'est pas autorisé dans la zone de cours et jardins.

Toutefois, pour l'urbanisation du terrain situé à l'Est du bâtiment existant (parcelle 113 C), le stationnement peut-être réalisé entre le front de bâtisse et le bord de la voirie (sur le domaine public).

3.4. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

Traitement des eaux usées et pluviales

Le bien est repris en zone d'assainissement collectif de moins de 2000 EH au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH), mais la station d'épuration n'est pas encore existante.

En attendant et conformément à la législation en vigueur, les eaux usées sont donc traitées via une fosse septiques toutes eaux de minimum 3.000 litres munies d'un by-pass. Le trop plein est envoyé dans le réseau d'égouttage unitaire existant en voirie.

Vu le relief, il est impossible de mettre en place des systèmes d'infiltration. Dès lors, les eaux pluviales issues des constructions sont également rejetées dans le réseau d'égouttage après tamponnement.

En effet, afin de réduire la problématique du ruissellement (d'autant plus que le réseau d'égouttage est unitaire), et la consommation d'eau potable, chaque construction unifamiliale est équipée d'une ou de deux citernes d'eau de pluie, avec volume tampon susceptible de recevoir toutes les eaux de pluie lors d'une forte intempérie.

Le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés en fonction de la superficie des toitures des constructions et de la pluie de référence (durée 20 minutes et temps de retour de 30 ans).

L'eau de pluie ainsi récoltée est utilisée pour les toilettes, le nettoyage, l'entretien des espaces verts... L'eau potable est, si possible, uniquement utilisée à des fins alimentaires. De plus, l'utilisation d'appareils économiseurs d'eau est privilégiée.

Toujours dans un objectif de réduire la problématique du ruissellement, l'utilisation de matériaux drainants est obligatoire pour les zones de cour ouverte et d'avant-cour fermée.

Autres équipements

Les équipements en électricité, en eau et en téléphone sont existants le long de la voirie communale.

3.5. Options relatives au paysage et aux espaces verts

3.5.1. Options relatives au paysage

Plusieurs éléments doivent renforcer la qualité paysagère du site :

- Création d'un espace rue de qualité, avec mise en place d'une importante zone de cour ouverte permettant le dégagement du talus pour le stationnement.
- Création d'un bâti semi-continu et liaisonné par des murs.
- Respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles, notamment dans le choix des matériaux, mais surtout des tonalités.
- En dehors de la zone de construction 1, non urbanisation de la partie Ouest du site (vues lointaines depuis le Nord du village).
- Maintien de gabarits raisonnables en façade, permettant de conserver une vue depuis le village vers le plateau Sud, et du plateau vers le village.
- Interdiction de balcon ou terrasse dans les façades Nord, côté rue, et interdiction de balcon sur les pignons.
- Modifications du relief du sol limitées principalement à la zone de cour ouverte, à la zone d'avant cour fermée en relation avec la voirie et aux zones de construction.
- Obligation de pentes asymétriques obligatoires pour les terrains les plus pentus, afin de diminuer la hauteur sous gouttière de la façade avant.
- Maintien d'une ouverture paysagère au Sud vers le village, au niveau de la parcelle 617 A.
- Maintien des éléments verts significatifs, notamment le long du sentier 70.
- Plantation le long de la limite Sud d'une haie devant favoriser une meilleure biodiversité.
- Plantation par des essences feuillues locales.
- Enfouissement des lignes électriques en cas de travaux au réseau.

3.5.2. Options relatives aux espaces verts et aux plantations

Les espaces non bâtis sont plantés d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières et mellifères. Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.

Afin de renforcer cette biodiversité, le verger situé à l'arrière et actuellement en mauvais état d'entretien, est renforcé.

¹ La densité nette inclut, les zones de construction, les zones de cour ouverte et les zones de cours et jardins, mais pas les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes...

3.6. Options relatives à l'urbanisme

3.6.1. Affectation générale et densité

L'affectation générale donnée au bien est l'habitat adapté au cadre rural. Les immeubles à appartements sont interdits.

Vu la densité générale assez faible du village, le faible développement d'une mobilité alternative à la voiture et le manque de services, une densité nette¹ comprise entre 8 et 9 logements à l'hectare est proposée. Cette densité ne tient pas compte du développement éventuel de logements intergénérationnels (voir point 4, option architecturale d'ensemble).

3.7. Options relatives à l'architecture

3.7.1. Composition architecturale et volumétrie

La qualité architecturale des futurs projets de construction doit être privilégiée, tout en préservant une harmonie d'ensemble (intégration par rapport au cadre bâti et au relief).

Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.

Les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical. Les baies adoptent un langage commun.

Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont simples et compacts.

Les volumes principaux respectent des volumétries composées de deux niveaux à deux niveaux et demi en fonction du relief très accidenté.

La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire éventuel est marquée par une différence de hauteur sensible, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.

Les volumes principaux sont couverts par des toitures à versants afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant.

Les volumes secondaires sont attenants au volume principal. Ils sont couverts par des toitures à versants, en appentis ou plates. Ils sont en nombre réduit et leur expression architecturale ne peut nuire à la recherche de compacité, de simplicité et d'unité d'ensemble recherchée.

Les pièces de jour sont obligatoirement implantées côté Sud, en relation directe avec les rez-de-jardin, comme indiqué sur les profils, pris au droit de la façade arrière.

La paroi mitoyenne est conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact, et respecter les normes du S.R.I.

3.7.2. Matériaux

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

Afin d'éviter une trop grande disparité, une même tonalité des façades est obligatoire par zone de construction (pour le volume principal).

Dressé à Bertrix, le 20 décembre 2014

Modifié le 4 mai 2015 (suivant avis du Parc naturel de la vallée de l'Attert du 16 janvier 2015 et du fonctionnaire délégué du 17 avril 2015)



Pour IMPACT, Dominique PAJOT