

ÉTUDE DE FAISABILITÉ ARCHITECTURALE

Potentiel constructible d'une parcelle vaudoise

Analyse réglementaire synthétique pour une parcelle fictive située en zone à bâtir standard du canton de Vaud.

Référence parcelle

VD-BSL-847 · Belmont-sur-Lac

Vérification

**Étude vérifiée par un architecte
REG A**

Date du rapport

25 août 2026

Statut

Document fictif à titre d'exemple

01 · IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

Données de base analysées

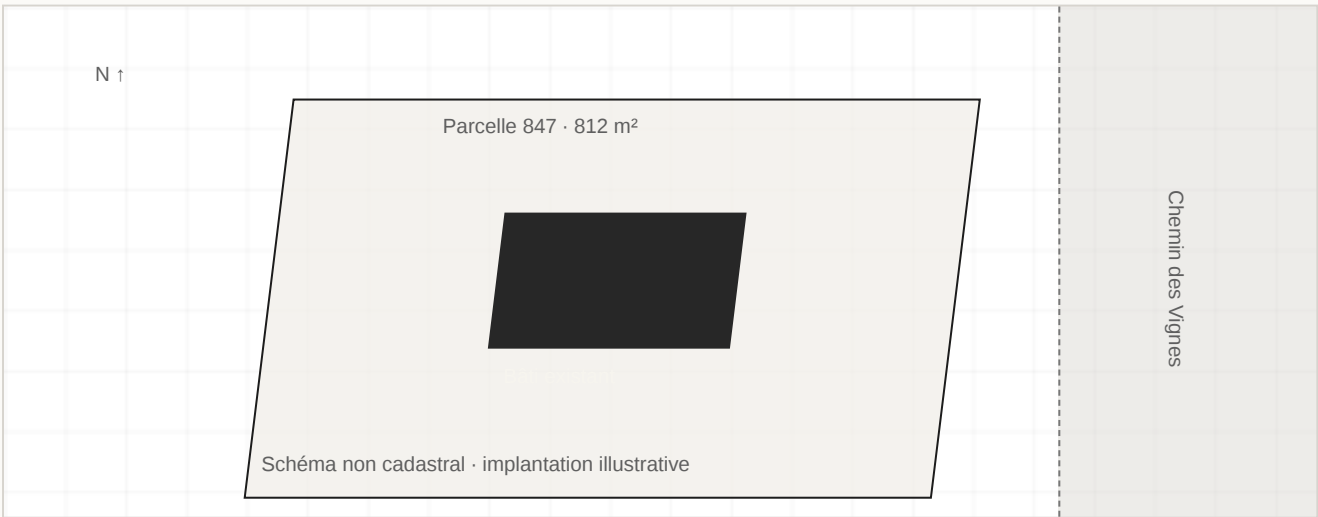
COMMUNE	Belmont-sur-Lac (VD) — commune fictive
N° DE PARCELLE	847
ADRESSE INDICATIVE	Chemin des Vignes 14, 1099 Belmont-sur-Lac
SURFACE CADASTRALE	812 m²
ZONE D'AFFECTATION	Zone village B / habitation de faible à moyenne densité
BÂTI EXISTANT	Villa individuelle de 1976 + garage accolé

SYNTHÈSE RAPIDE

Potentiel confirmé : densification possible sous réserve d'un relevé géomètre et d'une consultation communale préalable.

Le règlement fictif autorise une surface brute de plancher maximale de 447 m², pour 174 m² estimés existants.

Marge théorique : environ 273 m² de SBP supplémentaire.



02 · CADRE RÉGLEMENTAIRE

Documents et règles pris en compte

SOURCE	LECTURE RETENUE POUR L'EXEMPLE
--------	--------------------------------

RDPPF	Parcelle en zone à bâtir, sans restriction cadastrale majeure signalée dans l'exemple. Aucun périmètre de dangers naturels contraignant ni site pollué fictif.
-------	--

SOURCE	LECTURE RETENUE POUR L'EXEMPLE
RGBL	Règlement communal fictif de Belmont-sur-Lac, chapitre Zone village B, articles 31 à 39.
Affectation	Habitation, logement intergénérationnel, activité indépendante compatible avec le logement. Commerce de nuisance exclu.
Procédure	Projet soumis à autorisation communale avec enquête publique. Préavis cantonal uniquement si contrainte spécifique apparaît au relevé officiel.
Les références réglementaires sont volontairement fictives. Dans un mandat réel, elles sont remplacées par les extraits RDPPF officiels, le plan général d'affectation et le règlement communal applicables à la parcelle commandée.	

03 · COEFFICIENTS

Potentiel constructible chiffré

COEFFICIENT	VALEUR	CALCUL SUR 812 M²	CONCLUSION
IUS Indice d'utilisation du sol	0.55	812 m² × 0.55 = 446.6 m²	447 m² SBP maximale théorique.
IOS Indice d'occupation du sol	0.28	812 m² × 0.28 = 227.4 m²	227 m² d'emprise au sol maximale.
IES Indice d'espaces verts / perméables	0.35 min.	812 m² × 0.35 = 284.2 m²	284 m² d'espaces perméables à préserver.

447 m² Surface brute de plancher maximale selon IUS.	174 m² SBP existante estimée : villa 152 m² + garage 22 m².	273 m² Marge constructible théorique avant contrôle détaillé.
--	---	---

Lecture opérationnelle

La parcelle dispose d'un potentiel de densification significatif. L'IUS est le facteur limitant principal : une reconstruction à deux niveaux pleins et combles devra rester proche de 447 m² SBP, même si l'emprise au sol permet jusqu'à 227 m².

À titre indicatif, une implantation de 205 à 215 m² d'emprise bâtie, développée sur deux niveaux partiels, permettrait d'atteindre environ 410 à 445 m² SBP tout en conservant plus de 300 m² d'espaces perméables.

04 · GABARITS

Enveloppe bâtissable

PARAMÈTRE	RÈGLE FICTIVE RETENUE	INCIDENCE SUR LE PROJET
Niveaux	2 niveaux + combles habitables	Programme compatible avec 2 logements familiaux ou 1 villa + annexe.
Hauteur corniche	7.00 m depuis terrain naturel moyen	Contrôle altimétrique nécessaire avant esquisse.
Hauteur faîte	10.50 m, toiture inclinée 35° à 45°	Combles possibles si pente et lucarnes conformes.

PARAMÈTRE	RÈGLE FICTIVE RETENUE	INCIDENCE SUR LE PROJET
Limites	5.00 m aux limites privées ; 6.00 m au domaine public	Façade est contrainte par l'alignement du chemin.
RAPPORT EXEMPLE · PAGE 3		
FAISABLE.NANOCORP.APP		

05 · CONTRAINTES IDENTIFIÉES

Points de vigilance avant projet

Bruit et voisinage

DS II

Habitation

Degré de sensibilité au bruit II compatible avec l'usage résidentiel. Les installations techniques extérieures devront être positionnées pour limiter les nuisances vers les parcelles voisines.

Servitudes

Passage nord

Canalisation est

Servitude de passage piéton fictive de 3.00 m en limite nord et collecteur EU/EC fictif en limite est. Les fondations et sous-sols devront respecter les distances de protection.

Alignements

Retrait 6.00 m

Chemin communal

L'alignement du Chemin des Vignes réduit la profondeur bâissable côté est. Une implantation compacte en retrait du domaine public est recommandée.

Patrimoine et environnement

Pas d'objet protégé

Végétation à relever

Aucun bâtiment protégé dans l'exemple. Les arbres majeurs au sud-ouest devraient être relevés avant toute esquisse afin d'anticiper les compensations paysagères.

06 · SYNTHÈSE DU POTENTIEL

Recommandation architecturale

POTENTIEL

Bon

~1'350 à 1'500 m³ hors
sous-sol

Conclusion : la parcelle fictive 847 présente un potentiel constructible réaliste pour une densification résidentielle mesurée. Le scénario le plus robuste consiste à étudier une reconstruction ou une extension lourde autour de 420 à 445 m² SBP, avec deux logements et stationnement intégré.

Priorité : mandater un relevé géomètre, confirmer les servitudes auprès du registre foncier et organiser une séance préalable avec la commune avant le dépôt d'une demande de permis.

Risque principal : l'alignement routier et la servitude de canalisation peuvent réduire la constructibilité réellement exploitable malgré les coefficients favorables.

FORMULE	USAGE RECOMMANDÉ	TARIF
Étude standard	Parcelle en zone à bâtir sans complexité majeure, rapport PDF synthétique vérifié par un architecte REG A.	990 CHF
Étude approfondie	Parcelle avec patrimoine, hors zone, servitudes complexes ou variantes de densification à comparer.	1'490 CHF
Paielement	Sur facture après confirmation de la commande.	Net 10 jours

Mention légale. Ce rapport est un exemple fictif et ne remplace pas une analyse officielle, un avis juridique, un extrait cadastral authentifié, un préavis communal ou une demande de permis. Les surfaces et volumes sont des ordres de grandeur destinés à orienter une décision d'achat, de vente ou d'avant-projet. Dans une étude réelle, les conclusions dépendent des documents officiels disponibles, des mesures géométriques, de l'interprétation communale et cantonale, ainsi que des contraintes techniques propres au site.