

Description générale du bien à lotir
rue Dieudonné Bollen et rue Edmond Leburton à Waremme (Lantremange)

Le bien à lotir représentant une superficie totale cadastrale de 11ha 35a 07ca, se situe partiellement en zone d'habitat à caractère rural pour environ 18.645m² et en zone agricole pour environ 94.860m² (plan de secteur Huy-Waremme).

Il est identifié dans les documents cadastraux sous Waremme, 3^{ème} division, Section A, n°699g, appartenant à Mme _____ demeurant _____ Waremme.

Le lotisseur est Madame

Le bien a fait l'objet d'un avis de principe du 18 juin 2004 de la Ville de Waremme (réf: 874.2/FL/JD/JF/MO/143).

Le terrain, en nature de terre de culture est situé à front de voiries communales, dénommées rue Dieudonné Bollen et E. Leburton à Lantremange.

La limite à rue des parcelles (alignement) est la limite légale (suivant cadastre et atlas des chemins vicinaux), maintenue comme telle : il n'a pas été prévu de modification du domaine public.

Le lotissement comportera tous les équipements normaux et nécessaires, à savoir, la distribution d'eau alimentaire (S.W.D.E.), l'éclairage public, l'électricité, la télédistribution (A.L.E.), le téléphone (extension à réaliser par Belgacom), les égouts (pour les eaux usées). Le lotissement nécessite l'aménagement de l'accotement (suivant profil joint au dossier) : le talus sera reprofilé et établi dans les parcelles privatives.

Ces frais sont à charge du lotisseur.

Voirie

- Un trottoir sera aménagé à l'aide d'un empiérement, en fondation, recouvert de gravier.
- Le talus sera reprofilé dans les parcelles privatives.
- Remplacement de bordure et/ou filet d'eau endommagés.

Egout

Les canalisations des égouts (eaux usées et de pluie) seront prolongées au niveau des lots.

Distribution d'eau

Voir devis du 28 septembre 2004 de la S.W.D.E. (adaptation du réseau face aux lots 1 à 16).

Téléphone

Voir devis Belgacom du 24 mai 2004.

Gaz

Néant : voir courrier du 23 avril 2004 de l'A.L.G

Electricité et éclairage public

Voir devis de l'A.L.E. du 1^{er} septembre 2004.

Cabine de transformation

La cabine standardisée haute tension à installer sur le terrain prévu dans le lot n°20 sera de type coffret polyester renforcé à la fibre de verre et à accès par deux cotés(dimensions max L 2.60m x 12.40m x h 1.60m hors sol), de couleur gris RAL9018 ou brun RAL8014, suivant le choix urbanistique environnant.

La cabine sera située le plus près possible de la voirie et comprendra une aire libre de minimum 1m25 carrelé, dallé, bétonnée ou asphaltée pour ses accès.

Ce type de cabine correspond aux dernières prescriptions techniques de raccordement au réseau de distribution haute tension éditée par la Fédération Professionnelle des Producteurs et Distributeurs d'Electricité de Belgique.

Le terrain sera ultérieurement équipé d'un pré-raccordement à l'égout public pour permettre l'évacuation des eaux de drainage.

L'attention est également attirée sur la ligne haute tension qui surplombe le lotissement en rappelant que les distances minima à respecter entre ces lignes et les constructions sont fixées par le règlement général sur les installations électriques article 164.

C'est ainsi que les réserves les plus expresses sont formulées quant à l'utilisation d'engins de levage sous ces réseaux lors de la construction des immeubles.

En cas de non respect de cette clause, l'A.L.E. ne pourra être tenue pour responsable des éventuels accidents. A cet effet, les contrats de vente devront stipuler ces impositions.

La vente du premier lot est subordonné à la délivrance d'une attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins indiquant, soit que les équipements ont été entièrement réalisés, soit qu'un dépôt bancaire à été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible.

Introduction

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matières techniques, d'hygiène, de confort etc... nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur, code civil, règlement communal,...)

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou les plans, il sera fait usage des règles prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire.
C'est le cas notamment pour les demandes de PERMIS de BATIR, les DEROGATIONS et les MODIFICATIONS au permis de lotir.

Toute dérogation ou modification des prescriptions devra être justifiée sous peine de rejet.

1. DESTINATION

Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et unifamilial.

Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces non incommodes non insalubres et non dangereux sont admis secondairement à la fonction de logement à condition que:

- leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable;
- l'autorisation soit obtenue de modifier le permis de lotir conformément aux dispositions en vigueur du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme en matière de modification.

Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping sont interdits de même que les dépôts quels qu'ils soient. Sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes sauf équipement d'habitabilité pour maison unifamiliale.

Les réservoirs à combustible non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant.

2. MORCELLEMENT

1° Modalités de division

en un nombre défini de lots : 20 lots + 1 lot non bâtissable étant le restant de la propriété en zone agricole et gardant sa destination actuelle.

Le lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, exprès et écrit, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en application du CWATUP.

La réunion de deux lots en vue d'y implanter une seule maison d'habitation à cheval sur les deux lots est strictement interdite, sur base de l'article 1^{er} du C.W.A.T.U.P. en vigueur depuis le 11-03-2005.

Les cotes et les contenances de lots sont données graphiquement à titre indicatif. Le mesurage et le bornage, aux frais des acquéreurs, déterminera la contenance et les cotes définitives des parcelles, et seront le plus conformes possible.

2° Composition de chaque lot

a) zone de construction: 2 types de zone sont prévues et sont renseignées au plan : zone réservée à la construction des volumes principaux et zone réservée à la construction des volumes secondaires.

L'implantation des constructions est obligatoire dans ces zones.

L'implantation des futurs volumes principaux et secondaires s'effectuera sur base du plan d'ambiance F3/6.

Les lots 1/2 et 3/4 sont destinés à recevoir obligatoirement des maisons jumelées.

Le premier bâtisseur fixant la norme du groupe de deux en ce qui concerne

- la hauteur sous corniche
- le gabarit
- les dimensions (profondeur/longueur du bâtiment projeté)
- les matériaux de parement extérieur
- l'implantation, la volumétrie
- les choix des baies à tendance verticale
- la mitoyenneté obligatoire
- l'ensemble des deux constructions du groupe sera traité sous forme d'un seul bâtiment homogène. Rapport façade/pignon : nettement rectangulaire

Pour les autres lots, il n'y a pas d'obligation de construire en mitoyenneté. Toutefois, cette possibilité existe, notamment par le biais des volumes secondaires (lots 5 à 7, 8/9, 12/13, 14 à 16, 17 à 19), et par le biais du volume principal (pour les lots 10 et 11), le premier bâtisseur fixant la norme.

b) zone de recul:

La profondeur de la zone de recul est déterminée à partir de l'alignement. Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essence régionale.

Elles comporteront les chemins et ouvrages nécessaires aux accès.

Ces chemins seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable. Elles devront également comprendre un emplacement de parcage d'un véhicule ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de

la zone de recul et qu'ils soient réalisés en un revêtement stabilisé tel que décrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées.

c) zone de cour et jardin - annexe:

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

A 2 mètres minimum des limites parcellaires, sont admis, pour autant qu'il n'implique aucune modification du relief du sol:

- l'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs, pièces d'eau, pièces ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 25 m².

- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,5 m.

- Toutes les futures dépendances seront articulées à la volumétrie principale et présenteront des matériaux de parement extérieur identiques à ceux préconisés pour les volumes principaux.

- les serres pourront être réalisées en vitrage transparent (surface maximum 10 m²);

d) espaces libres latéraux:

Les espaces libres latéraux minimum sont indiqués au plan de morcellement.

3° MITOYENNETE

Dans le cas de construction le long d'une limite latérale, le mur latéral de l'immeuble sera édifié axé sur cette limite.

Dans cette hypothèse, le mur aura une brique et demi d'épaisseur et sera homogène. Afin d'éviter de laisser un pignon apparent peu esthétique en attente, celui-ci sera réalisé en matériaux identiques à celui des autres façades de la première construction.

Le second constructeur, après acquisition de la mitoyenneté, devra recouvrir la partie non occupée du pignon par un matériau identique à celui utilisé pour le parement de sa construction. Si la surface mitoyenne de la seconde construction est plus importante que la première, le ou les débordements seront recouverts, aux frais du second constructeur, de tout matériau s'harmonisant avec ceux utilisés pour les constructions avec l'accord écrit du premier constructeur. A défaut, le matériau de recouvrement sera l'ardoise naturelle ou artificielle.

Tous les raccords (solins, joints néoprène, etc...) assurant la jonction entre les constructions seront à charge du second constructeur.

En aucun cas, ces implantations ne pourront apparaître comme une occupation abusive des espaces. Toutes les façades seront traitées dans le même caractère architectural.

N.B. Le premier bâtisseur fixe la norme en ce qui concerne

- la volumétrie
- la hauteur sous corniche
- le gabarit
- les matériaux de parement préconisés

4° DIMENSIONS ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

1) Implantation le plan d'ambiance proposé (plan F3/6) sera d'application.
L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire (s'inspirer du plan d'ambiance et du R.G.B.S.R. – voir croquis en annexe).

Pour les lots situés en contrebas ou au niveau de la voirie, le niveau du rez de chaussée (niveau de vie) sera établi 50cms plus haut que le niveau de la voirie, et ce, en raison d'impératifs techniques (raccordement à l'égout).

Pour les lots situés en contrehaut, le niveau du rez de chaussée (niveau de vie) sera établi au plus près du niveau naturel du terrain. Celui-ci pourra être légèrement adapté en fonction du niveau du garage si celui-ci est situé dans le volume de l'habitation, et ce afin de permettre une liaison adaptée à la chaussée existante.

Des décrochements des façades à rue sont souhaitables de sorte à créer un rythme et briser la monotonie d'un alignement uniforme.

Le front de bâtisse n'est pas obligatoire.

Le talus sera reprofilé dans les parcelles privées.

2) Volumétrie

La hauteur sous corniche des futurs volumes principaux sera de deux niveaux d'ouverture. A partir de 4.70m jusqu'à 5.20m. Des fenêtres nettement sous la gouttière sont obligatoires.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faitage étant parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Le rapport façade-pignon du volume principal sera nettement rectangulaire.

Les volumes secondaires jouxteront le volume principal ou s'y articuleront (se référer au plan d'ambiance F3/6).

En outre :

- réalisation de ceux-ci endéans les 6 mois de la mise sous toit du volume principal
- rapport façade/pignon : nettement rectangulaire
- faitage parallèle à l'axe de la voirie
- superficie au sol minimale : 25m²
- superficie au sol maximale : 35m²
- le premier bâtisseur fixant la norme du groupe pour les lots 5 et 6, 8 et 9, 14 et 15, 17 et 18
- un seul niveau d'ouverture
- matériaux identiques par groupe de deux

- mitoyenneté obligatoire pour tous les volumes secondaires représentés au plan d'ambiance
- se conformer au schéma d'orientation dressé par le bureau Boland-Tailleur
- idem pour leur accès carrossable
- accès jumelés pour les lots 1 et 2, 3 et 4, 5 et 6, 8 et 9, 10 et 11, 12 et 13, 14 et 15, 17 et 18, 19 et 20. L'accès aux lots 7 et 16 s'implantera à l'extrême droite de la parcelle (voir plan)
- un seul et même revêtement de sol par groupe de deux en harmonie avec le caractère rural de la zone
- toiture à deux versants de pente identique à celle utilisée pour les volumes principaux

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,20m.

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés.

L'articulation entre volumes principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de "légèreté" et/ou de transition.

Ainsi peuvent être admis: une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou muret, des plantations... pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

3) Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements saillants, ni marquants, détruisant la volumétrie principale. Elles seront traditionnellement à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente.

L'inclinaison sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures seront réalisées de préférence sans débordements. Un maximum de débordements de 10cms sur le pignon et 30cms sur les façades seront tolérés à condition que les rives et autres zingeries restent discrets. Le faitage des volumes sera soit parallèle, soit perpendiculaire à l'alignement en voirie.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture, ou placés dans le même plan que le versant de toiture.

Les baies d'étage sous combles seront exclusivement traitées sous forme de châssis à tabatière (velux non débordant).

L'éclairage des locaux devant s'effectuer soit par les pignons, soit par les fenêtres sous la gouttière, soit par des châssis de toiture affleurant le revêtement.

Les verrières constituées de vitrage transparent, plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

4) Matériaux

a) parement des élévations:

Par groupe de deux constructions, une seule et même brique de parement extérieur sera utilisé à savoir : brun moyen uni et de type rugueux.

Rejointoiement de ton gris moyen à foncé. Le premier bâtisseur fixant la norme par groupe de deux.

L'ardoise en parement de mur est autorisée aux conditions suivantes:

- * être intégrée à la composition globale du volume
- * rester un élément accessoire de la composition
- * être de petit format
- * être obligatoirement utilisées pour la réalisation de la toiture
- * être limitée à la façade particulièrement exposée et réalisée sur toute sa surface
- * ne pas être utilisée à des fins décoratives.

Le choix de la brique de parement fera l'objet d'un soin particulier et un échantillon sera déposé à l'administration communale lors du dépôt des dossiers d'urbanisme.

b) menuiserie

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint.

Les teintes seront sobres (les châssis d'aspect métalliques sont proscrits).

c) matériau de couverture des toitures:

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle
- soit une tuile de teinte gris ou rouge
- soit le vitrage transparent et plan en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire.

5° Les Baies

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que de la relation espace privé-espace public).

6° Garages

Au minimum un garage pour une voiture sera prévu ainsi qu'un espace libre suffisant de parcage sera aménagé dans la zone de recul (entre le garage et l'alignement ou éventuellement à côté du garage dans la propriété privée)

Le garage sera soit incorporé dans le volume principal en façade avant, soit dans un volume secondaire-garage articulé à la volumétrie principale.

L'implantation desdits garages et leur accès s'effectuera au plus près possible du niveau de la voirie (avec une légère tolérance : maximum 50cm), sans être inférieur à celle-ci.

+ voir dispositions reprises ci-dessus pour les futurs volumes secondaires projetés.

L'établissement des garages en fond de parcelle est strictement interdit.

L'accès aux garages des lots 1/2, 3/4, 5/6, 10/11, 12/13, 17/18 et 19/20 seront jumelés.

Toutefois, sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, la pente des accès aux garages ne pourra dépasser 4%.

7° Modification du Relief du Sol

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain.

Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant pour conséquence de positionner la construction sur une "butte".

Ne seront admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 30cm pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces de logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum des limites latérales.

Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de la voirie dans l'axe du chemin d'accès).

Le pied du ou des talus devra(ont) obligatoirement se situer dans le domaine privé.

8° Plantations et Clôtures

La clôture en zone agricole sera obligatoirement constituée par une haie de préférence composée d'une ou de plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.

Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cfr. annexe à la circulaire du 24/04/85).

La clôture sera érigée dans un délai de 1 an à dater du début des travaux de construction.

La haie sera implantée, soit en retrait (de 50cm), soit sur la limite mitoyenne des parcelles (en accord avec le voisin concerné).

En tout état de cause, l'implantation des haies se fera dans le respect du Code Rural.

En cas de taille, la hauteur ne sera pas inférieure à 1m, ni supérieure à 2m.

Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu hormis la seule nécessité d'un accès limité.

L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas recommandée pour la constitution des haies.

Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à large mailles dont la hauteur ne peut dépasser ni 1,20m, ni la hauteur de la haie à maturité.

Des haies vives à choisir parmi des essences exclusivement régionales seront obligatoirement implantées à front de voirie (avec un recul de 0,50m par rapport à l'alignement et piquets de clôtures implantés du côté intérieur de la propriété) et réalisées endéans les 6 mois de la mise sous toit du volume principal.

Tout autre type de clôture (muret, pilastre, bois) n'est pas recommandé, sauf s'il est fait référence à la typologie traditionnelle locale.

Les haies typiquement régionales existantes seront maintenues et entretenues.

Les arbres à hautes tiges et les haies existantes ne peuvent être supprimés sans le permis préalable écrit et exprès visé par l'article 41 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Dans chaque parcelle il est souhaitable de planter, par 1.000 m², au moins 10 arbres dont 6 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans l'année qui suit l'achèvement du gros oeuvre de la construction.

Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes (voir annexe).

Un rapport de deux résineux sur dix arbres plantés constitue un maximum.

9° Egouttage

a) eaux usées (ménagères et sanitaires) seront raccordées obligatoirement à l'égout public en voirie, et ce, dès la construction de l'habitation pour les lots 1 à 9 et 17 à 20.

Pour ce qui concerne les lots 10 à 16, ceux-ci seront équipés d'une station individuelle d'épuration des eaux avant d'être rejeté dans la canalisation des eaux de surface (à construire par le lotisseur et à raccorder dans le réseau des eaux dites de surface).

b) eaux dites de surface (c.a.d. les eaux de récolte des toitures, terrasses et autres surfaces avec réception des eaux pluviales) transiteront par autant de bassins tampon d'orage qu'il y a d'habitations, avant d'être rejeté dans le réseau.

Liste des plantes ligneuses

ATLAS DE LA FLORE BELGE ET LUXEMBOURGEOISE PAR E. VAN ROMPAYE ET L. DELVOSALLE.

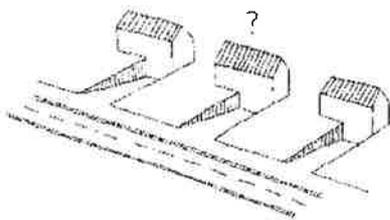
- Acer campestre
- platanoides
- pseudoplatanus
Alnus glutinosa
- incana
Amelanchier
 ovalis
Berberis vulgaris
Betula pendula
 pubescens
 verrucosa
Buddleia davidii
 variabilis
Buxus sempervirens
Calluna vulgaris
Carpinus betulus
Castanea sativa
Clematis vitalba
Clutea arborescens
Cornus mas
 sanguineum
Corylus avellana
Cotinus coggygia
Cotoneaster integerrimus
Crataegus calyerna
 laevigata
 monogyna
 oxyacanthoides
 paimstruchii
Cytisus scoparius
Daphne laureola
 muzerum
Erica cinerea
 tetralix
Euonymus europaeus
 latifolius
Fagus sylvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior
Genista anglica
 germanica
 pilosa
 sagittalis
Hedera helix
Hibiscus div.sp.
Hippophae rhamnoides
Hypericum androsaenum
Ilex aquifolium
Juniperus communis
Labernum anagyroides
Ligustrum vulgare
Ionicera periclymenum
Xylosteum
Lycium halimifolium
Mahonia aquifolium
Malus acerba
 sylvestris
Mespilus germanica
Parthenocissus div.sp.
Populus tremula
Prunus avium
 gruticans
 insititia
 mahaleb
 padus
 spinosa
Pyrus communis
Quercus petraea
 pubescens
 roour
Rammus catharticus
 frangula
Ribes alpinum
 grossularia
 nigrum
 rubrum
 uva-crispa
Robina pseudoacacia
Rosa agrestis
 arvensis
 canina
 corymbifera
 dumalis
 eglanteria
 inodoro
 micrantha
 pimpinellifolia
 pomifera
 rubiginosa
Rosa squarrosa
 tomentosa
 villosa
Rubus idaeus
 fruticosus
Salix alba
 arenaria
 atrocinera
 aurita
 caprea
 cinerea
 fragilis
 purpurea
 repens
 x rubens
 triandra
 viminalis
Sambucus ebulus
 nigra
 nigra laciniata
 racemosa
Sarthamnus scoparius
Sorbus aria
 aucuparia
 torminalis
Spiraea salicifolia
 tomatosa
Symphoricarpos rivularis
Taxus Baccata
Tilia cordata
 platyphyllos
Ulex europaeus
 galii
 minor
Ulmus campestris
 effusa
 glabra
 laevis
 minor
 montana
Vaccinium myrtillus
 uliginosum
 vitis idaea
Viburnum lantana
 opulus

Le R.G.B.S.R.

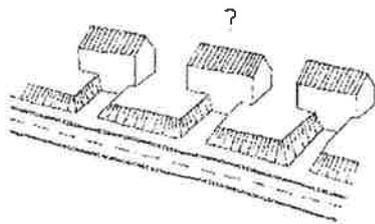
Les règles urbanistiques générales - art. 322/14 a) et b) définissent la ligne de conduite à adopter lors d'une nouvelle construction :

"L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire." (322/14 a)
 "Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie." (322/14 b)

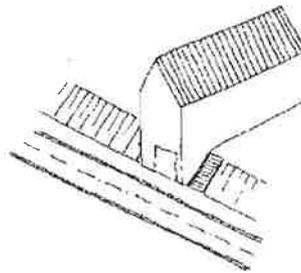
Plutôt qu'une multiplication de tranchées d'accès aux garages individuels pour l'accès au sous-sol



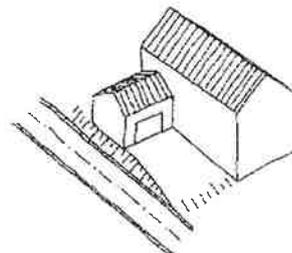
ou à travers le talus du chemin



des solutions qui rendent minimales les modifications du sol



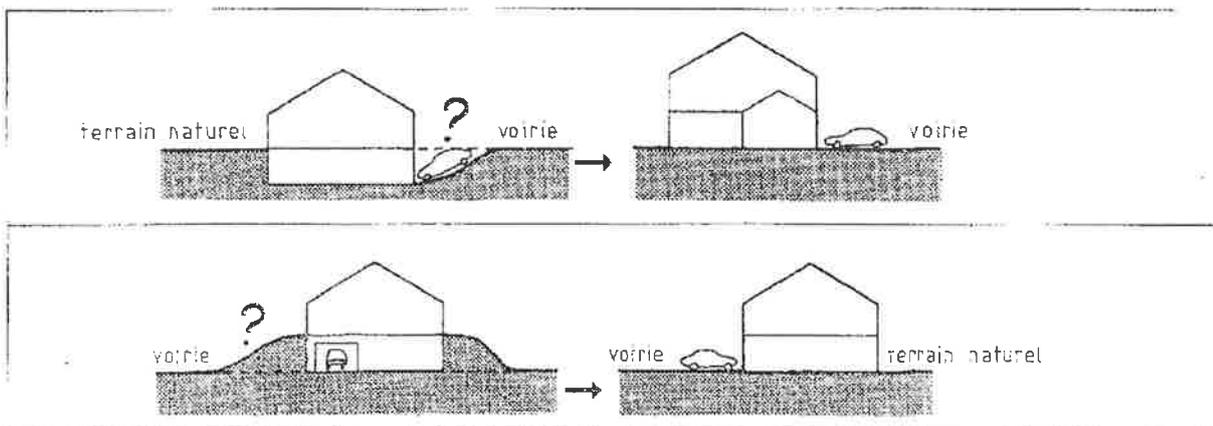
et qui considèrent le devant-de-porte comme un espace à plusieurs usages



En pratique

Terrain plat par rapport à la rue :

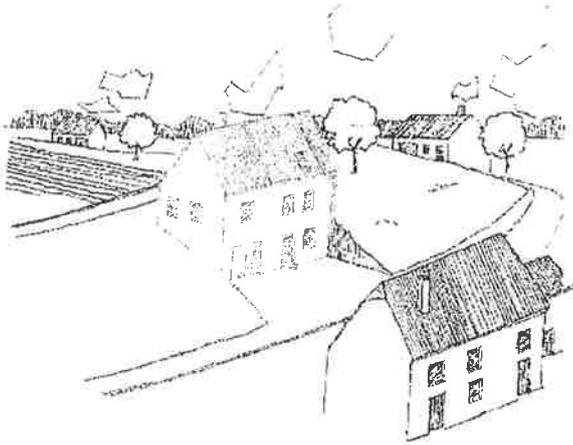
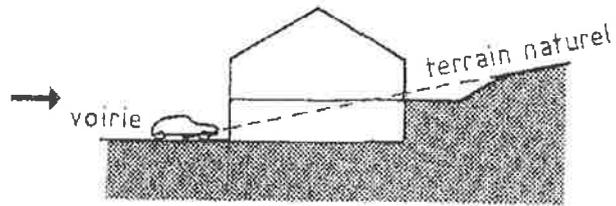
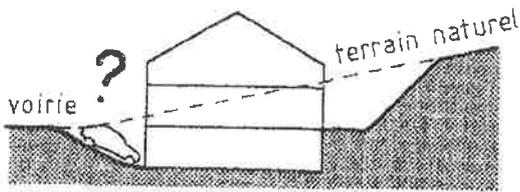
les maisons s'implantent au même niveau que la rue, les accès au garage et à la maison sont de plain-pied par rapport à la rue.



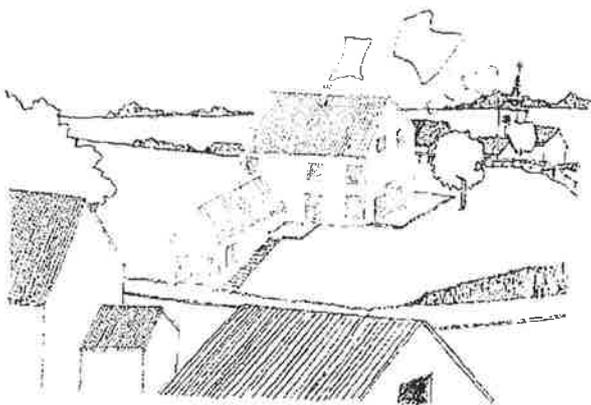
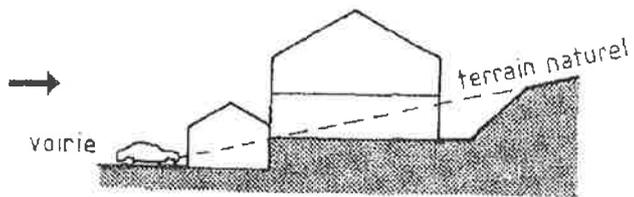
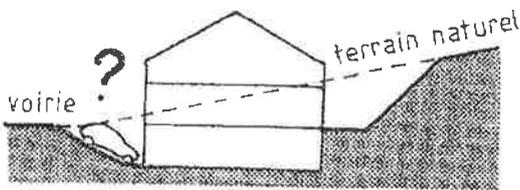
Terrain ascendant par rapport à la rue:

sur l'alignement :

la maison s'implante parallèlement à la voirie : accès au garage et à la maison au même niveau que la rue

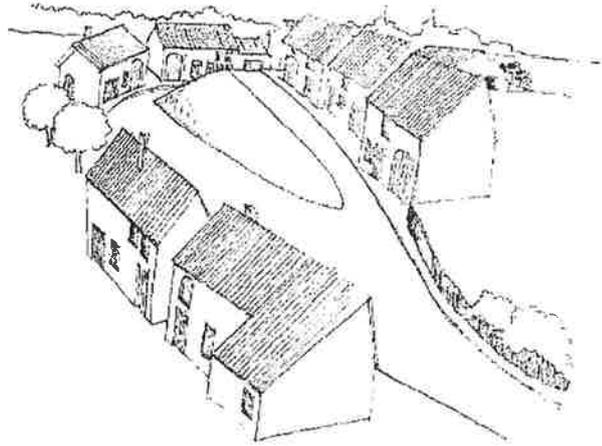


ou garage en annexe au même niveau que la rue et maison en recul avec accès par rapport au niveau du terrain

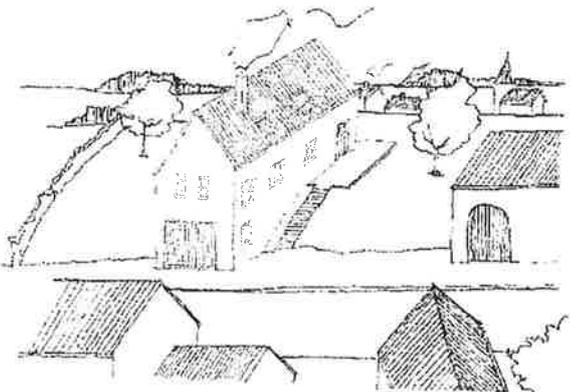


avec recul par rapport à l'alignement (sur une limite latérale)

mêmes solutions qu'en page précédente ou petite voie d'accès parallèle à la voirie principale

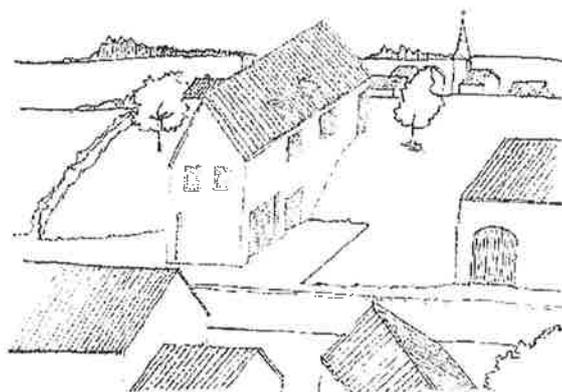


la maison s'implante perpendiculairement à la voirie :



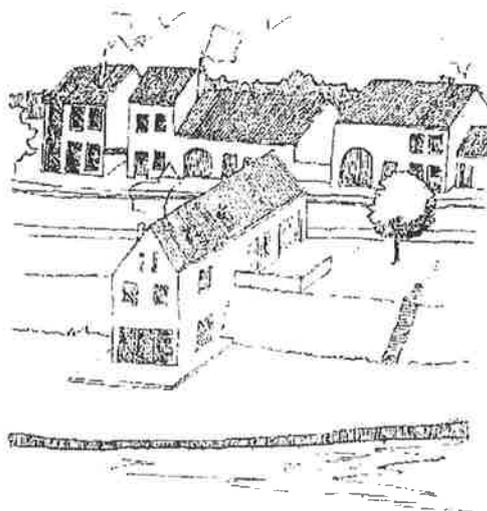
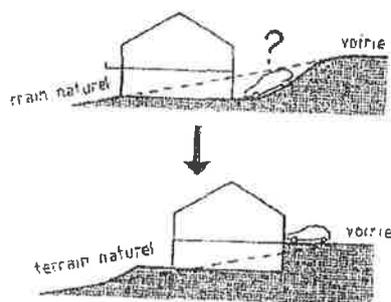
soit garage à rue avec recul suffisant pour le parcage, accès latéral à la maison à un niveau supérieur ou accès en pignon au même niveau que la rue

soit accès latéraux au garage et à la maison, à des niveaux adaptés à la pente du terrain.



Terrain descendant par rapport à la rue :

Les accès au garage et à la maison se trouvent au niveau de la voirie; la maison est construite suivant la pente



Si la pente est faible, les accès au garage se font doucement en suivant celle-ci.

