



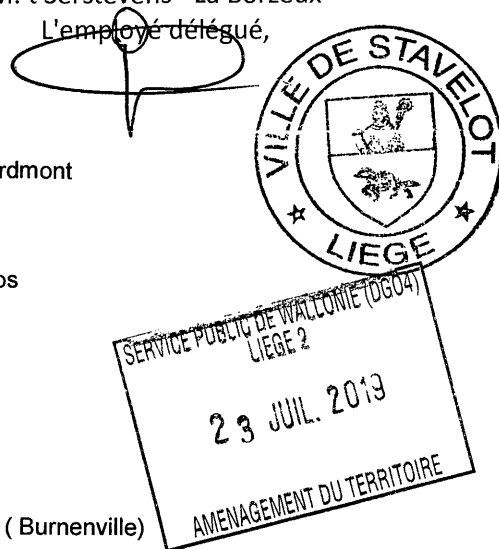
Région Wallonne Province de Liège

Ville de STAVELOT Site de la Borzeux

Permis d'urbanisation

§ I ANALYSE DU CONTEXTE

Vu pour être annexé au permis d'urbanisation
délivré le 11 juin 2019 - LO2015/2
M. t'Serstevens - La Borzeux
L'employé délégué,



1. LOCALISATION DU BIEN A URBANISER

Localisation du bien et références cadastrales

Parcelles localisées sur les hauteurs de Stavelot, en direction du hameau de Renardmont à proximité du château dénommé La Borzeux

Périmètre à urbaniser reprenant les parcelles cadastrées

Commune de STAVELOT, division 1, section B, parcelles reprises sous les numéros

- 1066 A de 10 ares 50 ca

- 1058 A de 18 ares 76 ca

- 1062 B de 13 ares 95 ca

- 1060 C de 1 ha 36 ares 74 ca

Superficie cadastrale totale de 1 ha 79 ares 95 ca

Parcelles propriété de Monsieur Gérard t'SERSTEVENS

Adresse de correspondance: Rue de l'Ancienne Frontière n° 18 à 4960 MALMEDY (Burnenville)

2. CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER

2.1- Orientation de la parcelle (plan en annexe 1)

Parcelle d'altitude moyenne de 340m, présentant un relief moyen de 15% à orientation SUD-EST, exploitée jusqu'à présent en prairie permanente .

Cette zone de prairie est divisée en deux blocs séparés par l'ancienne drève menant au château La Borzeux.

On note la présence d'un alignement bordant la drève, formé d'arbres tilleuls âgés d'une centaine d'année, d'une hauteur moyenne de 18 mètres et la présence d'arbres fruitiers implantés de façon assez désordonnée sur la zone prairie située en amont du site , zone reprise au cadastre sous le numéro 1060 C.

2.2. Les voies de desserte , niveau d'implantation, aménagements ,équipements et modifications éventuelles.

Le bien concerné est accessible par deux voiries communales . (voir plan en annexe 2)

Zone amont

Chemin de Renardmont , ancien chemin vicinal n° 1 à l'Atlas desservant la **zone amont** des parcelles à urbaniser.

Voirie présentant une largeur moyenne de domaine public (accotements, talus compris) variant entre 5 à 10 mètres et une assiette carrossable asphaltée sur une largeur variant entre 3.5 et 5 mètres.

Pour plus de sécurité et sur avis du service technique provincial, un nouvel alignement sera fixé à 4 mètre de l'axe de l'assiette carrossable .Ce nouvel alignement nécessite une cession en voirie, à cet endroit, de 1 are 33 ca.

Zone aval

Chemin de Renardmont , ancien chemin vicinal n° 86 à l'Atlas, desservant la **zone aval** des parcelles.

Voirie présentant une largeur moyenne de domaine public (accotement compris) variant entre 8.5 et 10 mètres et une assiette carrossable asphaltée sur une largeur variant entre 3.5 et 5 mètres.

La largeur de cette voirie aval se rétrécit à la jonction du chemin communal cadastré 996 W et nécessite à cet endroit une cession à la voirie représentant 30 ca.

2.3. Principales lignes de force du paysage, éléments marquant du relief, courbes de niveau, végétation, arbres ou haies remarquables, présence de cours d'eau sur le bien concerné et dans un rayon de 100m
(plan repris en annexe 3)

L'altitude moyenne du site représente +/- 340 mètres et la déclivité entre l'aval et l'amont présente une pente moyenne de 15% à exposition SUD EST .

Le périmètre des parcelles concernées par l'urbanisation se présente en deux lots bien distincts, un lot situé en amont de la zone et un lot situé en aval . Ces deux lots, actuellement exploités en prairie permanente, sont séparés par une drève (allée carrossable bordée d'arbres) .

L'ensemble des arbres bordant le périmètre urbanisé sont repérés au plan en annexe 3 .

Il s'agit en ordre principal :

- d'un alignement de tilleuls à grandes feuilles formant l'ancienne drève d'accès au château de la Borzeux
- de chênes indigènes localisés en bordure de voirie communale
- d'un orme implanté en bordure de la drève
- de deux frênes localisés en bordure de voirie communale
- d'un hêtre également localisé en bordure de voirie communale

Ces arbres ne sont pas repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Wallonie.

Lot situé en amont.

Il s'agit d'un ancien verger représentant une superficie d'environ 95 ares et exploité actuellement en prairie permanente . On note la présence de 30 arbres fruitiers repérés sous les numéros 37 à 65 *au plan en annexe 3* .

On note également la présence de neuf feuillus majestueux en bordure du chemin dit de Renardmont.

Ils s'agit des arbres numérotés n° 28 et 29 (Frênes) , n° 30 (Hêtre) et n° 31 (Chêne), n° 32 à 34 (Chênes), n° 35 (Bouleau), N° 36 (Chêne) .

Ces arbres forment limite avec le chemin vicinal n° 1 pour les arbres 28, 29, 30, 31 et 36 et privatifs pour les sujets 32 à 35.

Lot situé en aval.

Il s'agit d'une zone couvrant une superficie d'environ 72 ares exploitée actuellement en prairie permanente .

Lot de configuration assez irrégulière et difficilement exploitable au niveau agricole étant donné la présence , d'une part de la drève et d'autre part de la parcelle bâtie cadastrée n° 1064G.

§ II. OBJECTIFS

Les objectifs de cette étude en urbanisation visent tout particulièrement à retenir, pour une superficie cadastrale de 1 hectare 79 ares 95 centiares, une densité de construction à qualifier de faible et limitée à dix sept lots constructibles comprenant un seul logement par lot à l'exception du lot numéro huit qui peut en recevoir deux .

Intégration des constructions projetées dans le contexte bâti par une implantation très aérée , un choix adapté des matériaux de parement et des volumes tout en respectant l'environnement boisé existant au niveau de la drève piétonne traversant de part en part le périmètre à urbaniser , drève constituant un élément structurant et dominant à entretenir et à protéger .

§ III. RAPPORT

1. DISPOSITIONS EN AMENAGEMENT

1.1. Périmètre à urbaniser

Le périmètre à urbaniser se limite aux parcelles cadastrées Commune de Stavelot- Division 1 - Section B parcelles 1066 a, 1058 A, 1062 B et 1060 , parcelles couvrant une superficie cadastrale de 1 hectare 79 ares 95 centiares.

Alignement de tilleuls bordant l'ancienne drève d'accès au château dénommé La Borzeux

La présence d'une ancienne drève traversant la zone de part en part et formant la jonction entre le chemin dit de Renardmont situé en amont de la zone et le chemin de Renardmont situé en aval de cette zone.

Actuellement, cette ancienne drève est utilisée essentiellement en cheminement piéton reliant ces voiries communales.

L'état sanitaire et la stabilité de ces arbres formant alignement de la drève et les sujets isolés en bordure du chemin communal ont fait l'objet d'une étude approfondie par deux Ingénieurs Experts des Eaux et Forêts .

Arbres formant alignement en bordure de la drève existante

La drève existante sur le site constitue un élément **structurant et dominant** qu'il convient à tout prix de préserver tout en assurant un suivi de la stabilité des arbres par des observations fines et régulières .

Egalement, la protection et le maintien de cette drève sera assurée par la réfection complète des accès AMONT et AVAL à revêtement en pavés. Ces entrées de drève seront poursuivies par la réalisation de deux placettes donnant accès aux bâtis projetés en arrière zone.

Arbres localisés en bordure de voirie communale dénommée Chemin de Renardmont (voir plan en annexe 3)

Présence de deux frênes (n° 28 et 29 au plan)

Ces deux arbres sont mentionnés en page 50 du rapport des Experts BAUDRY et ROGINSTER .

Ces arbres sont atteints par la chalarose du frêne (Chalara Fraxinea) à des degrés divers et développent des pourritures internes remontant des racines.

Ces deux sujets doivent faire l'objet d'une surveillance régulière et prévoir à court terme leur abattage.

Présence d'un orme (n° 27 au plan)

Cet arbre a été mentionné en page 35 du rapport des Experts BAUDRY et ROGINSTER .

Il s'agit d'un sujet dominant d'une hauteur de 28m classé 7/12 en note de dangerosité et implanté en surnuméraire à l'alignement de tilleul bordant la drève. Généralement, cette espèce est atteinte de la maladie graphiose de l'orme.

Ce sujet doit faire l'objet d'une surveillance régulière et d'un probable abattage à court ou moyen terme.

Présence d'un hêtre commun (n° 30 au plan)

Cet arbre est à conserver et semble en bon état sanitaire.

Présence d'un bouleau (n° 35 au plan)

Cet arbre semble en bon état sanitaire et donc sera à protéger.

Présence de cinq chênes (n° 31,32,33,34 et 36 au plan)

Leur état sanitaire est à qualifier de bon. Seul l'arbre n° 36 implanté sur un talus jouxtant le chemin de Renardmont.

Le risque de basculement de cet arbre est plus élevé vu l'état de dégradation des racines .Sujet à surveiller régulièrement et à protéger au maximum.

1.2. Dispositions d'aménagement en matière d'urbanisme

Périmètre à urbaniser repris ,depuis la naissance des plans de secteur de Stavelot en zone d'habitat .

Zone habitat prolongeant la zone bâissable de la localité de Stavelot.

Les ensembles bâtis : Typologie et articulations.

Habituellement, les lotissements traditionnels sont caractérisés par un découpage parcellaire et une implantation assez rigide des constructions.

Afin de retrouver une implantation plus harmonieuse et plus aérée, aucun front de bâtisse "avant" de la zone de construction ne sera obligatoire.

Les constructions projetées (mitoyennes ou isolées) seront du type REZ + 1 avec étage engagé ou non dans le volume de la toiture. Constructions composées de volumes simples, s'articulant harmonieusement.

Implantation.

Le parti architectural doit tenir compte du relief du sol existant. Les volumes doivent suivre au mieux le profil du terrain en épousant les courbes de niveau de manière à limiter les mouvements de terres.

Les garages et car ports seront implantés de plain pied avec le domaine public de la voirie, moyennant une pente ou rampe d'ajustement éventuelle et limitée en pourcentage . Les garages en sous-sol franc ne seront pas autorisés.

Il en sera de même pour le stationnement des véhicules qui sera obligatoirement aménagé sur les parcelles privatives et plus particulièrement dans les zones de recul.

1.3. Dispositions d'aménagement relative à l'architecture

Cette demande de permis d'urbanisation retiendra essentiellement la réalisation d' habitations à caractère unifamiliale et à destination de première ou seconde résidence .

La densité de construction à prévoir sur le site devra tenir compte du bâti existant couvrant les zones environnantes.

L'implantation projetée de 17 constructions pouvant accueillir 18 logements (un deuxième logement étant possible pour le lot 8) vise à renforcer le contexte bâti existant en zone périphérique tout en proposant un usage parcimonieux du sol.

La superficie cadastrale de la parcelle objet de la demande représente 1 hectare 79 ares et 95 centiares . L'implantation envisagée de dix huit logements représentera donc une densité de 10 unités de logements par hectare permettant ainsi le maintien de nombreux dégagements visuels entre les constructions.

Les façades principales des bâtiments devront s'intégrer dans la zone de construction indiquée aux plans de manière à respecter une certaine cohérence au niveau des implantations.

Les constructions seront réalisées dans des volumes compacts et simples. Leurs assises seront rectangulaires .
Le volume principal devra toujours être perçu comme essentiel .

Les toitures du volume principal et des volumes secondaires seront à versants droits, de même inclinaison.
Le volume secondaire jouxtant le volume principal ou volume secondaire mitoyen sera réservé avant tout à la construction d'un garage ou car - port. Les toitures plates sur les volumes secondaires seront admis pour autant qu'elles soient justifiées pour leur intégration.
Le premier bâtisseur fixe la norme en ce qui concerne le degré en pente de toiture de ce volume. Le niveau de la corniche du volume secondaire riverain sera alors identique ou présentera une différence peu significative et justifiée.

Les volumes principaux auront un étage qui pourra être partiellement intégré dans la toiture.

Justification:

Le bâti ancien traditionnel entourant le site est composé de bâtiments à un ou à deux niveaux.
Il convient dès lors de s'en inspirer tout en écartant les bâtiments d'un seul niveau sans pour autant être en rupture totale avec ce contexte bâti existant en présentant des gabarits trop importants et trop imposants.

1.4. Dispositions d'aménagement relative aux transports

Les voiries communales existantes donnant accès à cette zone (chemins vicinaux n° 1 et n° 86) , présentent une assiette carrossable d'une largeur suffisante permettant une augmentation raisonnable, à cet endroit, de la circulation piétonne et automobile.

A 200 mètres de la zone à urbaniser, présence de lignes régulières de transports en commun reliant les localités riveraines.

Chaque habitation implantée sur le site disposera dans la zone " privée " dénommée "avant cour" ,de deux emplacements de stationnement pour véhicules complétant ainsi l'emplacement du garage couvert et ce en vue d'éviter le stationnement sur le domaine public de la voirie.

1.5. Dispositions d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et à l'écoulement des eaux superficielles

Economie d'énergie

Tout projet de construction à envisager sur le bien , visera à optimiser la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie.
La compacité et le niveau d'isolation sera privilégié et éventuellement complété par des systèmes complémentaires en source d'énergie tels que :

- pompes à chaleur,
- aérothermie (à dissimuler et non perceptible du domaine public de la voirie),
- panneaux solaires (à placer en versants de toiture).

Gestion des eaux superficielles

En dehors de tout bâtiment couvert, toute surface aménagée sera rendue perméable ou semi perméable (accotements, chemin d'accès,cour...)

Les eaux pluviales seront valorisées et temporisées.

A chaque habitation sera installé une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 6000 litres et dotée d'un système de rétention d'eau en cas d'orage (volume tampon hydrologique de 4000 litres) .

Le volume d'eau de pluie à destination ménagère sera utilisé pour le nettoyage, l'arrosage du jardin, les toilettes...etc...)
L'eau potable étant uniquement utilisée à des fins alimentaires et hygiéniques.

Chaque constructeur est responsable de la reprise des eaux de ruissellement de la voirie d'accès à son bâtiment.
Il prendra les mesures nécessaires pour récolter celles-ci au besoin et les disperser sur sa parcelle.

1.6. Dispositions d'aménagement relatives aux infrastructures et réseaux techniques

Pour compenser l'imperméabilisation créée par l'espace voirie et les constructions, un système de rétention d'eau de pluie limitant les débits à la sortie équipera chaque parcelle.

Le périmètre à urbaniser est situé en zone d'assainissement collectif .
Les habitations seront obligatoirement raccordées au réseau d'égout prévu sur la zone .

2. DISPOSITIONS ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

2.1.Affectation

- Les constructions auront destination de résidences unifamiliales en première ou seconde résidence.
- Une affectation partielle n'excédant pas 50% de la surface du rez-de-chaussée pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale, ou de petit commerce, dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale du bâtiment logement.
- Quelque soit l'affectation du bâtiment, aucun véhicule ne sera autorisé à stationner sur le domaine public de la voirie. Chaque parcelle comprendra un nombre d'emplacement de parkings en lien avec l'affectation de l'immeuble.
- Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins en culture sont interdits sur tout le périmètre de la zone.
- Le dépôt de mitrailles, ferrailles, véhicules usagés et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits. Il en est de même pour les baraquements, hangars et autres ...
- Sont autorisés, en complément du volume principal , maximum deux volumes secondaires
On entend par volume secondaire, toute construction ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal dans une proportion qui permet de marquer nettement la hiérarchie entre les deux volumes.

2.2.Densité des constructions

Le projet présenté permet l'implantation de 18 habitations unifamiliales pour une superficie de 1 ha 79 ares 95 ca , soit une densité représentant une moyenne de 10 logements par hectare.

2.3.Implantation (plan en annexe 4)

- Les bâtiments (volume principal et secondaire) seront implantés dans la zone de construction reprise au plan .
En vue de permettre un certain décrochement dans l'alignement des façades , la zone de construction ne reprend pas un front de bâtisse obligatoire.
- L'orientation du faîtage de la toiture du volume principal sera soit parallèle ou perpendiculaire à la façade principale tout en respectant une certaine harmonie architecturale avec les immeubles riverains.
- Les dégagements latéraux repris au plan d'implantation devront rester libres de toute construction.
- Les garages ou car-ports seront implantés de plain pied avec la cour ouverte et intégrés dans la zone de construction reprise au plan

2.4.Gabarit des constructions

On entend par:

- Volume principal: toute construction fermée constituant le volume le plus important parmi les volumes construits d'un même fonds et dont le faîte est habituellement de niveau constant.
- Volume secondaire : un volume contigu au bâtiment principal , autre qu'une véranda et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci ; le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de toiture plate.
- Volume annexe: toute construction , implantée sur le même fonds que le volume principal , non attenante à celui-ci ou à un volume secondaire et possédant un gabarit dont les dimensions sont nécessairement moindres que celles du volume principal.
- La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture et au maximum à deux niveaux francs, sans être inférieur à 3.5 mètres par rapport au niveau de la voirie.
- Le volume secondaire peut également juxter ou s'articuler au volume principal.
L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés.
- En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble , un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé au volume principal.
- Les volumes secondaires éventuels auront chacun une superficie minimale au sol de vingt mètres carrés et une superficie maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal.

- Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal.
- L'articulation entre volume 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 choisis pour l'ensemble de la construction.

2.5. Plan masse (plan en annexe 5)

Présentation des schémas d'implantation de bâtiments intégrés dans la zone de construction reprise au plan d'implantation.
Cette représentation est donnée à titre indicatif et ne constitue nullement une obligation pour les constructeurs.

3. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Construction et abords

Parement des élévations.

Une distinction architecturale est envisageable entre les façades (ou parties de façades) perçues du domaine public et celles non perçues du domaine public.

En principe, un maximum de deux matériaux différents sera mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs.

Ces différents matériaux établiront entre eux une harmonie d'aspect, malgré les éventuelles valeurs de contraste liées à leur différence.

De plus, ponctuellement, l'ajout d'un troisième matériau pourrait être justifié (sous-bassement, élément d'articulation entre deux volumes...)

Les parements pourront être réalisés au moyen d'éléments de :

- pierres naturelles provenant de carrières locales ou grès colorés de caractère régional disposés par assises horizontales en utilisant un appareillage régional (schiste, arkoze, grès et quartzite phyllade...);
- briques de terre cuite (rustiques, rugueuses, non brillantes) disposées par assises horizontales, avec un jointoiement affleurant de teinte non accusée;
- bloc de béton pour autant que le choix du module, la teinte, la texture et le type de jointement (épaisseur, teinte) génèrent un aspect s'apparentant aux caractères de maçonneries locales;
- crépis de ton neutre à choisir dans la gamme des blanc ivoire, gris clair, gris beige et en combinaison harmonieuse avec d'autres type de matériaux (maçonnerie ...);
- ardoise intégrée à la composition globale du volume, de type naturelle ou artificielle, de petit format, en combinaison éventuelle avec la couverture de toiture . La tuile plate spécifiquement conçue pour les façades est envisageable (globalement même caractéristiques que pour l'ardoise) ;
- bardage en planches (largeur étroite) intégrées à la composition globale du volume, en bois naturel ou de type artificiel, de teinte naturelle et sobre (non brillante) , de texture lisse ou légèrement texturée. Le format surfacique (panneau) pourrait être envisagé de manière ponctuelle mais est à éviter pour le revêtement d'une surface importante de façade;

Menuiseries.

Matériaux : bois, PVC ou alu thermo - laqué. Teinte sobre , de préférence en harmonie avec les matériaux de parement en façade (couleurs vives à éviter).

Matériau de couverture des toitures .

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé
- soit une tuile sans relief (plate) de teinte gris foncé non brillante et de petit format
- soit le vitrage transparent et plan , en complément d'un des deux matériaux ci - avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire
- soit le zinc prépatiné de teinte gris foncé, à joint debout ;

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Elles seront traditionnelles à versants droits et de même inclinaison .

Tenant compte de l'habitat existant, l'inclinaison des toitures sera comprise entre 25° et 45°.

Les toitures seront réalisées de préférence sans débordements. Un maximum de débordement de 10 cm sur le pignon et de 30 cm sur les façades seront tolérés à condition que les rives et autres zingueries restent discrètes.

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

Les lucarnes de toute nature seront interdites et ce dans le souci de retrouver des volumes ruraux traditionnels caractérisés par la simplicité.

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 ou de teinte cuivrée et de forme s'inspirant des gouttières traditionnelles.

Les souches de cheminée 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, soit le métal de teinte anthracite non brillant.

Modification du relief de sol

La construction sera conçue 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 conséquences, de positionner la construction sur une " butte ".

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 2 mètres minimum de la limite latérale. Les plans constituant la demande de permis 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 existante donnant accès au lot.

Plantations et clôtures

La clôture sera obligatoirement constituée par une haie composée **d'une ou plusieurs essences régionales** compatibles avec l'environnement (hêtre ou charme).

Le choix se fera sur base des essences régionales reprises à l'annexe 2 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20 décembre 2007.

La clôture sera érigée dans un délai de trois ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation ou du bâtiment.

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

Dans les haies, pourra être incorporée une clôture constituée de piquets et treillis à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Tout autre type de clôture (muret, pilastres, bois) n'est pas recommandé pour autant qu'il ne fasse pas référence à la typologie traditionnelle locale.

Toutes plantations et clôtures seront conformes au règlement provincial sur la voirie vicinale, à savoir:

les haies situées à front de voirie devront s'implanter à 0.50m en recul de la limite de parcelle et taillées à 1.20m de hauteur maximum.

La haie séparant les parcelles sera implantée "mitoyenne.

Toute plantation isolée ou " écran de verdure " à l'intérieur de la parcelle se conformera au Code Civil (Régime Rural).

zone de jardins

Cette zone est réservée aux activités de plein air et de jardinage.

Son aménagement est constitué principalement de plantations et d'engazonnement .

Constructions accessoires

Pour chaque lot, **un abri de jardin** à ossature légère (bois) sera admis pour une surface maximale de 12m² au sol et implanté à 3 mètres minimum des limites extérieures et du côté de la zone arrière de la bâtisse.

L'usage des matériaux similaires à ceux utilisés pour la construction est accepté.

Une serre d'une superficie maximale de 12m² , d'une hauteur maximale de 2M70 à la gouttière et de 3M50 au faîte, réalisée en vitrage transparent.

Une piscine à l'air libre à condition qu'elle ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau du terrain naturel existant et que sa surface ne dépasse pas 30 m².

Son implantation sera localisée à l'arrière de la zone de bâtisse et distante de 4 mètres de limites latérales de la parcelle.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

4.1. Entretien de la parcelle

Durant la période séparant l'acquisition de la parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'effectuer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de façon à assurer aux propriétaires riverains une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé au règlement communal.

4.2. Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou à la location des biens compris dans le périmètre urbanisé est interdite.

4.3. Dispositions relatives au dossier de demande en permis d'urbanisme

- Les documents de la demande en permis d'urbanisme devront obligatoirement comporter un relevé altimétrique du terrain naturel dans le même système de référence que le dossier initial de demande en permis d'urbanisation.
Le levé altimétrique mentionnera notamment les cotes de niveaux aux angles de la parcelle, à hauteur de la voirie et du bâtiment projeté.

- Les plans et documents à annexer à la demande en permis reprendront et renseigneront avec précision, outre les bâtiments projetés et leur implantation:

- . les matériaux utilisés en façade et toiture avec indication des couleurs, textures, teintes et nuances;
- . les aménagements extérieurs (accès, emplacement des zones de stationnement, terrasses.....) ainsi que les matériaux utilisés pour les revêtements de sols extérieurs avec indication des couleurs, textures, teintes et nuances;
- . les caractéristiques (essence, hauteur, emplacement...) des haies ainsi que des arbres à moyenne et haute tige à planter;
- . l'emplacement des haies et clôtures à planter;

Les autorités compétentes peuvent solliciter le dépôt des échantillons et/ou une description technique préalablement à leur mise en oeuvre.

4.4. Etat des lieux

Le constructeur d'une habitation fera établir, avant le début des travaux, un état des lieux contradictoire de l'état de la voirie et de ses abords à proximité de son chantier. En cas de non établissement de ce document, ceux-ci seront réputés en parfait état.

Dans le cas d'une dégradation du domaine public de la voirie, le constructeur est entièrement responsable et sera tenu de remettre en état l'infrastructure, conformément aux conditions imposées par les autorités.

5. DOSSIER TECHNIQUE VOIRIE ET CONCESSIONNAIRES

Plan en annexe 6: Vue en plan du tracé de voirie à réfectionner ou à réaliser, tracé de l'égouttage et tracé de la tranchée concessionnaire

Plan en annexe 7: Profils en long à l'axe de la voirie à réaliser

Plans en annexes 8 et 8-1: Profils en travers de la voirie à réaliser

Plan en annexe 9: Profils type de la voirie à réaliser

Plan en annexe 10: Plan récapitulatif des travaux obligatoires à réaliser en équipement de ce lotissement

Ainsi dressé le 21 mai 2015
et mis à jour en date du
15-05-2017, 25-08-2017 et 14-12-2018

Liste des pièces et plans en annexes:

Annexe 1 : Plan orientation et relief de la parcelle

Annexe 2 : Voie de desserte et leur statut

Annexe 3 : Principales lignes de force du paysage, éléments marquants du relief, les courbes de niveau, la végétation, les arbres et cours d'eau

Annexe 4 : Plan reprenant l'implantation projetée

Annexe 5 : Plan Masse

Annexe 6 : Plan technique - vue en plan de la voirie à réfectionner ou à réaliser et égouttage

Annexe 7 : Plan technique - profils en long à l'axe de la voirie à réaliser

Annexe 8 : Plan technique - profils en travers n° 1 à 9 de la voirie à réaliser

Annexe 8-1 : Plan technique - profils en travers n° 10 à 18 de la voirie à réaliser

Annexe 9 : Plan technique - profil "type" de la voirie à réaliser ou à réfectionner

Annexe 10: Plan récapitulatif des travaux en équipement du lotissement

