

# RÉGION WALLONNE

## COMMUNE DE GREZ-DOICEAU VILLAGE DE BIEZ

PCA DE « PRÉVENTORIUM »

### PHASES 3 et 4 : OPTIONS ET PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

SUIVANT ART SI §4 DU CWDTUP MODIFIÉ DE FAÇON MINEURE  
APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du .....

*Le Conseil communal certifie que le présent plan a été soumis à l'examen du public  
du ..... au .....*

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du **30 AOUT 2016** .....



Vu pour être annexé à la délibération du

Le Directeur général, La Bourgmestre,  
Y. Stormme. P. de Coster-Bauchau.

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du **13 AVR. 2017**

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du  
Territoire, de la Mobilité, des Transports et du Bien-être  
animal

Carlo DI ANTONIO

Certifié conforme à l'original  
Thomas DUPATX  
Attaché



*Table des matières*

<b>1</b>	<b>OPTIONS D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>5</b>
1.1	Orientation générale.....	5
1.1.1	Choix des destinations.....	6
1.1.2	Choix urbanistiques.....	6
1.2	Options relatives à l'économie d'énergie et aux transports.....	10
1.3	Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques.....	10
1.4	Options relatives à la mobilité et à l'accessibilité.....	11
1.5	Options relatives aux paysages et aux espaces verts.....	11
1.5.1	Cours et jardin 10.5.....	12
1.5.2	Ecran boisé 40.5.....	12
1.6	Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture.....	13
1.6.1	Zone d'habitat (10).....	14
1.6.2	Zone de service public et d'équipements communautaires - ZSPEC (20).....	16
1.6.3	Zone de voirie et zone tampon (40.1 à 40.5).....	17
1.6.4	Zone agricole (30).....	18
<b>2</b>	<b>PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.....</b>	<b>19</b>
2.1.1	Prescriptions générales.....	19
2.1.2	Prescriptions par zones.....	24
<b>3</b>	<b>LEXIQUE.....</b>	<b>48</b>

## Table des cartes

	<b>Titres</b>	<b>Echelle</b>	<b>Fond de plan</b>	<b>Sources</b>
A	Situation existante de fait (occupation du sol, accessibilité, typologie et affectation du bâti)	1/1.000	PLI	Relevés, IGN et Cadastré
B	Situation existante de droit	1/1.000	PLI	Relevés, impétrants, Région wallonne, PASH
C	Plan de destination	1/1.000	PLI	

# 1 OPTIONS D'AMENAGEMENT

## 1.1 ORIENTATION GÉNÉRALE

L'élaboration du PCA s'inscrit dans la politique des autorités communales de Grez-Doiceau d'aménager de manière cohérente leur territoire en conciliant la volonté de répondre aux besoins des greziens tout en préservant le cadre de vie des habitants en place.

Le périmètre couvre deux affectations majeures au plan de secteur : une zone d'habitat et une zone de service public et d'équipement communautaire (ZSPEC). Il inclut également une zone agricole, de petite taille.

Le PCA propose une urbanisation maîtrisée et intégrée de la zone d'habitat et un développement des environs de la maison de repos en ZSPEC afin qu'elle puisse s'adjoindre une résidence-service de 50 appartements. Toujours en ZSPEC, les options du PCA confirment la fonction scolaire (enseignement spécialisé) et souhaitent la faire évoluer afin que cette partie Nord du site puisse accueillir des équipements liés à la petite enfance.

Le schéma de structure communal (SSC) en vigueur depuis 2010, définit plusieurs objectifs rencontrés et encouragés dans le périmètre du présent PCA :

- Structurer l'espace :
  - renforcer la centralité,
  - favoriser une utilisation parcimonieuse des zones urbanisables,
  - mettre en valeur le patrimoine bâti, favoriser la convivialité dans les espaces urbanisés,
- Améliorer et adapter l'offre en logements
- Pourvoir aux besoins en équipements et services,
- Préserver le patrimoine naturel :
  - préserver l'intérêt paysager et écologique de la commune,
  - veiller à la protection des eaux de surface et souterraines,

Sur la zone proprement dite, le SSC prévoit pour la zone d'habitat, une urbanisation selon des densités bien détaillées (voir point 1.3.1) et pour la zone de service public et d'équipement communautaire, un maintien de l'activité avec une **accessibilité au public "AP"** du site.

L'échelle locale du P.C.A. trouve tout de même un écho dans le SDER puisque les options de ce dernier visent :

- à répondre aux besoins primordiaux;  
Le PCA vise à répondre aux besoins de la population en proposant une résidence-service, le maintien de l'activité scolaire et une urbanisation résidentielle en Brabant Wallon, province à forte pression foncière.
- à valoriser le patrimoine et à protéger les ressources;  
Le maintien et le développement d'une activité en place et la mise en valeur de la végétation contribuent à valoriser le patrimoine bâti et non bâti.
- sensibiliser et responsabiliser les acteurs.



Le schéma de principe ci-dessus met en avant quelques éléments importants à savoir :

- les vues au nord vers le Village de Cocrou;
- la présence du thalweg au centre de la zone d'habitat à côté du cimetière;
- l'extension possible du cimetière;
- le réseau de cheminements piéton à développer pour créer un bouclage avec la rue du Beau Site;
- le zonage du site avec certaines zones plus stratégiques que d'autres.

L'analyse du bâti et l'organisation des bâtiments du préventorium installe naturellement une trame orthogonale intéressante pour le développement urbanistique du site. En effet, la trame, comme représentée sur le plan ci-dessous, permet de gérer la composition des espaces mais également le phasage du projet car toutes zones du site ne peuvent pas être urbanisées d'un seul tenant. Cette trame orthogonale invite également une composition paysagère permettant de structurer le parc que le PCA rend accessible au public.



Figure 2 : Trame orthogonale

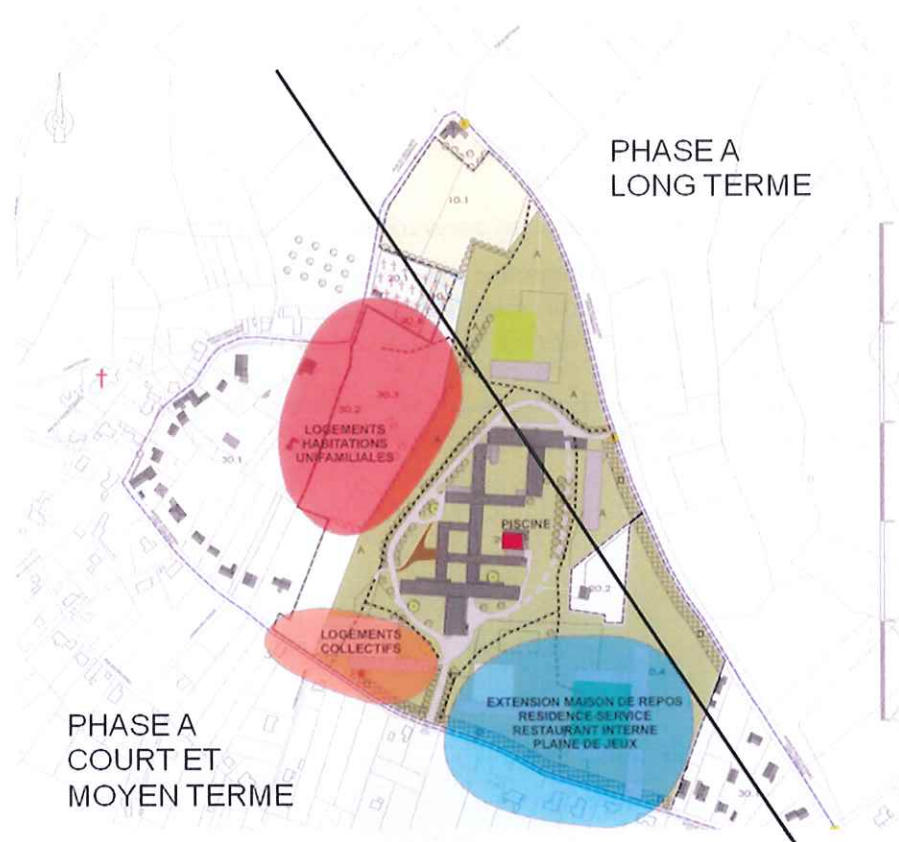


Figure 3 : Organisation des fonctions et phasage

La répartition des activités sur le site est guidée par la situation existante et la conformité au plan de secteur.

Pour rappel, les enjeux urbanistiques sont les suivants :

- concentrer l'habitat vers le centre du village;
- intégrer le site du préventorium au village;
- profiter des nouvelles constructions pour structurer l'avenue des Sapins;
- gérer les zones nord du site pour profiter des vues sur le paysage;
- gérer le phasage comme le présente la figure n°3;
- développer un site intergénérationnel dans un parc ouvert aux habitants du village;
- penser la mobilité compte-tenu du réseau rural existant;
- Maintenir des zones d'ouvertures paysagères à partir de l'espace public pour conserver la lecture d'ensemble de la "butte";
- Maintenir la cohérence architecturale, urbanistique et fonctionnelle des éléments bâtis du centre de Biez;
- Rendre une place plus importante au déplacement des piétons à travers tout le site;



- Dans l'implantation des constructions, tenir compte des opportunités liées à l'ensoleillement et les contraintes liées à l'épuration et l'évacuation des eaux;
- Poursuivre la démarche urbanistique de mise en valeur et de protection des richesses naturelles et bâties établies dans le PCA dit "Butte de Biez" adopté par le GW le 21/04/1998

## 1.2 OPTIONS RELATIVES À L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUX TRANSPORTS

### => *Poursuivre les démarches en vue d'économiser l'énergie*

Compte-tenu de la fonction majoritairement résidentielle, les nouvelles constructions devront permettre au minimum des constructions « basse énergie » ou atteindre des exigences plus efficaces selon les normes en vigueur comme le standard passif.

#### Mesures d'aménagement

- Réfléchir à l'ensoleillement (apports solaires) des constructions et donc à l'orientation
- Favoriser les systèmes collectifs pour le chauffage par exemple,
- Recourir aux énergies non fossiles (biomasse, géothermie, solaire thermique).

## 1.3 OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX RÉSEAUX TECHNIQUES

Le contexte urbanisé garantit un raccordement des futures constructions aux différents réseaux de distribution.

Le PCA insiste néanmoins sur la gestion des eaux usées dans le site et particulièrement pour les équipements communautaires (maison de repos et résidence service). Le PCA recommande qu'une réflexion globale soit menée étant donné l'utilisation de médicaments qui au final affecteront les eaux usées.

Le réseau d'égouttage est complexe puisque la moitié est de l'avenue des Sapins et de la rue Félix Lacourt sont pour l'instant canalisée. Il est prévu à court terme la finalisation de l'égouttage de la rue du Beau Site et dans un délai plus lointain de la partie ouest de l'avenue des Sapins.

Dans la mesure du possible compte-tenu du réseau, les eaux de pluie et les eaux usées seront traitées séparément dans le périmètre du PCA. Les eaux usées en assainissement collectif sont dirigées vers la station d'épuration située rue de Virginal à Grez-Doiceau.

En ce qui concerne les eaux pluviales, des systèmes de rétention d'eau seront placés via des citernes d'eau de pluie de minimum 10.000 litres.

## 1.4 OPTIONS RELATIVES A LA MOBILITE ET A L'ACCESSIBILITE

### 1. Développer un réseau de cheminement piéton structurant

Toutes les fonctions sont présentes pour développer le lien social intergénérationnel. La création d'un réseau piéton liaisonnant ces différentes fonctions entre elles est un outil pour que les gens se rencontrent puisque cela facilite les déplacements.

#### Mesures d'aménagement

- Développer un réseau piétonnier dans tout le site.

### 2. Maitriser l'emprise de la voiture

Les riverains, rencontrés durant la phase d'élaboration du PCA, ont mis en évidence les nuisances que le trafic lié à la maison de repos générerait principalement sur l'avenue des Sapins et concernant spécifiquement les livraisons.

#### Mesures d'aménagement

- Les voiries internes, au niveau de la zone d'habitat et du site du préventorium devront être aménagées en zone 20 afin de permettre une égalisation des priorités entre les usagers.
- Les zones de parcage seront clairement définies en poches (10.8 et 40.2)

### 3. Encourager l'utilisation des transports en commun et des modes doux

Compte-tenu de la localisation du site dans un village, l'option principale est d'encourager l'utilisation des structures existantes, à savoir la ligne du TEC et la piste cyclable rue Félix Latour.

#### Mesures d'aménagement

- Le réseau modes doux doit conduire directement aux arrêts de transports en commun,
- Tous les aménagements extérieurs dans le site seront accessibles aux PMR, excepté dans la zone de talus.

## 1.5 OPTIONS RELATIVES AUX PAYSAGES ET AUX ESPACES VERTS

### => Ouvrir le site du préventorium vers le village

Le traitement paysager est un outil indispensable pour concrétiser l'option urbanistique d'ouvrir le site du préventorium vers le village.

Pour ce faire, deux options sont proposées à savoir éclaircir le massif boisé en supprimant les épicéas (réalisé) afin de mettre en valeur les chênes et installer un maillage vert en guise de pré-verdissement sur base d'une trame fonctionnelle. L'objectif étant d'utiliser le végétal comme outil pour définir la grille d'aménagement.

### => Préserver les arbres estimés remarquables et les alignements d'arbres.

Le site comprend 4 arbres remarquables et deux alignements d'arbres, repérés sur le plan de destination, qu'il faut préserver et entretenir.

### 1.5.1 COURS ET JARDIN 10.5

#### 1.5.1.1 Affectation

La zone de cours et jardin est destinée à l'aménagement des jardins d'agrément et éventuellement des accès.

#### 1.5.1.2 Aménagements

Les aménagements et constructions hors sol sont réduites en surface.

#### 1.5.1.3 Modifications du relief du sol

Les modifications du relief du sol sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

### 1.5.2 ECRAN BOISÉ 40.5

#### 1.5.2.1 Affectation

La zone tampon est destinée à créer une transition entre le site du préventorium et le tissu bâti existant

#### 1.5.2.2 Aménagements

La zone sera arborée par des essences régionales hautes et moyennes tiges.

## 1.6 OPTIONS RELATIVES À L'URBANISME ET À L'ARCHITECTURE

Les options transversales sont les suivantes :

### 1. Ouvrir le site du préventorium vers le village

En adéquation avec le schéma de structure, l'enjeu majeur du site est de l'ouvrir sur son contexte et de le faire évoluer en un **parc accessible au public**. La présence d'enfants scolarisés et de personnes âgées, couplée à la taille du site, justifient cet enjeu urbanistique.

#### Mesures d'aménagement

- Installer un réseau structurant de promenade,
- Installer des équipements accessibles au public (plaine de jeux intergénérationnelle)



Figure 4 : Parc d'activités ludiques et de maintien de l'autonomie, La résidence des Valbères

### 2. Confirmer et développer les activités destinées aux différentes catégories de personnes âgées

La présence de la maison de repos privée "Résidence du Parc" sur le site (MRA), s'adressant à des personnes de plus de 60 ans dispensent des soins et des aides à la vie journalière, est une base solide à l'implantation d'une résidence-service (RS) dont l'objectif est de proposer des appartements en location accompagné de services.

#### Mesures d'aménagement

- Construction d'une résidence-service

### 3. Confirmer, voire renforcer l'équipement scolaire – enseignement adapté

L'enseignement dispensé est adapté aux besoins et aux rythmes d'enfants atteints de trouble de mémoire et d'attention. Ils reçoivent un enseignement adapté à leurs besoins, à leur rythme. Un maître-mot : autonomie pour prendre sa place dans la société. Le PCA maintien l'implantation scolaire et souhaite y voir s'adjoindre des fonctions liées à la petite enfance comme une crèche ou une halte-garderie.

#### Mesures d'aménagement

- Intégrer la fonction dans le parc,
- Permettre une zone pour la construction d'un bâtiment contemporain répondant aux besoins fonctionnels et thermiques d'aujourd'hui.

#### 4. Permettre l'urbanisation raisonnée de la zone d'habitat

La zone résidentielle à l'ouest du périmètre est en zone d'habitat au plan de secteur. L'enjeu de ce PCA est de permettre une urbanisation raisonnée tenant compte du thalweg, des arbres fruitiers et du contexte bâti.

##### Mesures d'aménagement

- Respecter la densité générale à l'échelle du site ;
- Marquer l'intervention au contact de la rue du Beau Site et de l'avenue des Sapins ;
- Permettre une connexion piétonne à travers la zone d'habitat.

#### 1.6.1 ZONE D'HABITAT (10)

Ces options sont d'application pour les zones 10.1 à 10.3. *et 10.4*

##### 1.6.1.1 Affectations

Etant donné le contexte bâti de la rue du Beau Site et le terrain en profondeur entre le talus du préventorium et les parcelles déjà bâties à l'Ouest, l'option planologique concernant l'implantation des logements vise essentiellement à proposer des habitations unifamiliales organisées de manière à permettre de concentrer l'urbanisation près du cimetière et de l'accès au terrain, côté rue du Beau Site et près de l'Avenue des Sapins pour les 5 logements de ce côté.

La zone 10.1 et 10.2 privilégie l'habitat unifamilial, 10.1 en ordre ouvert et 10.2 en ordre jointifs.

La zone 10.3 privilégie l'habitat collectif.

Le rez-de-chaussée de ces zones peut accueillir des bureaux liés à une profession libérale.

##### 1.6.1.2 Densité

Les caractéristiques spécifiques du site (présence du thalweg, contexte bâti de Biez, étroitesse, ...) invitent à proposer des constructions majoritairement semi-mitoyennes et une isolée. Le projet propose donc pour la zone à urbaniser en 10.1, 10.2, 10.4 :

- 15 habitations unifamiliales (1 isolée et 14 discontinues (jointives par un pignon));
- un petit immeuble collectif.

En ce qui concerne la densité, le schéma de structure établit des fourchettes de densités et divise le terrain situé en zone d'habitat en 3 classes :

- Gris clair : Zone à ouverture paysagère (Max 5 logt/ha) => soit max. 4,3 logements
- Gris moyen : Zone résidentielle (Entre 5 et 11 logt/ha) => soit max. 12,29 logements
- Gris foncé : Zone de centre villageois (Min 12log/ha) => soit min 2,7 logements

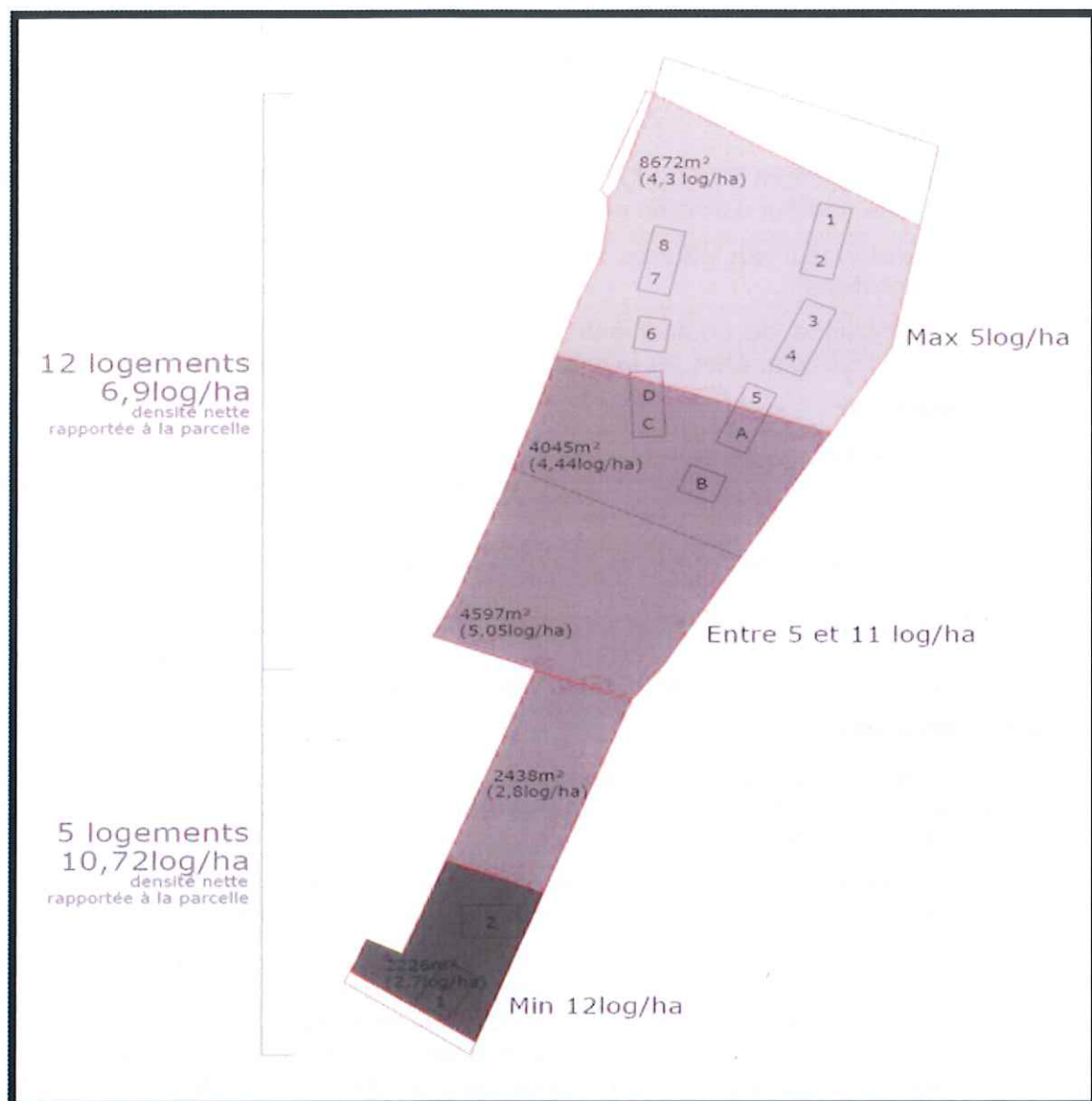


Figure 5 : Plan des densités comparées avec le schéma de structure

Considérant illogique d'urbaniser plus densément un intérieur d'îlot devant être préservé pour des raisons paysagères, de connexion piétonne entre le bas et le haut du site, de ruissellement des eaux (Thalweg), le présent PCA s'écarte de la rigueur des densités du schéma de structure. A l'échelle de la zone d'habitat à urbaniser, le P.C.A propose 18 logements alors que le schéma de structure en suggérait 19 logements.

Le PCA respecte donc les grandes orientations du SSC.

#### 1.6.1.3 Parti urbanistique et architectural

Les habitations sont jointives (10.2) et isolées (10.1).

#### 1.6.1.4 Implantation

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire. Ils peuvent présenter des décrochements.

Les volumes secondaires arrières et latéraux dans le cas de constructions "3 façades" peuvent être implantés en recul sauf au droit de la placette.

#### **1.6.1.5 Modification du relief du sol**

Les modifications du relief du sol sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

#### **1.6.1.6 Volumétrie**

Les constructions doivent former un ensemble cohérent. Les volumes secondaires et annexes ont une hauteur distinctement inférieure à celle des volumes principaux.

La profondeur des volumes ne peut dépasser les zones capables représentées au plan des affectations.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux ne peut excéder 1,5m. Autour des places et placettes, les toitures des volumes principaux sont identiques.

#### **1.6.1.7 Matériaux**

Les matériaux présentent une certaine homogénéité dans la mesure où un maximum de 2 matériaux différents par façade sont admis avec un prédominant (hors soubassement).

Les matériaux ont des teintes compatibles par groupe de constructions.

### **1.6.2 ZONE DE SERVICE PUBLIC ET D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES - ZSPEC (20)**

Ces options sont d'application pour les zones 20.1 à 20.2

#### **1.6.2.1 Affectations**

Comme expliqué précédemment dans les choix urbanistiques, l'intention planologique est de préciser, dans cette grande zone en ZSPEC au plan de secteur, des polarités afin de structurer le site.

Les fonctions liées à la petite enfance sont au nord du site du Préventorium et les fonctions liées aux personnes âgées sont localisées vers l'avenue des Sapins.

Cette zone accueille également des logements. Le premier fait office d'exception puisqu'il s'agit de l'ancienne maison du directeur, aujourd'hui occupée par un privé. Elle n'est pas confirmée en zone d'habitat puisque le PCA ne révisé pas le plan de secteur. Les autres logements sont publics et sont disposés à la limite entre la zone d'habitat et la zone de service public et d'équipement communautaire, devant la placette et sur l'avenue des Sapins. Cette zone 20.1 a donc une vocation de logements publics. Au final, cela permettra une mixité de population.

#### **1.6.2.2 Parti urbanistique et architectural**

Les constructions sont principalement isolées. Par destination, la morphologie du bâti privilégiera un corps de bâtiment principal.

#### **1.6.2.3 Implantation**

L'immeuble doit s'intégrer dans la zone définie par le plan. Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire.

#### **1.6.2.4 Modification du relief du sol**

Les modifications du relief du sol sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

#### **1.6.2.5 Volumétrie**

Les volumes principaux font maximum 3 niveaux pour la zone 20.2 et 2 niveaux pour la zone 20.1.



La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder 1,5m.

#### **1.6.2.6 Matériaux**

Les matériaux présentent une certaine homogénéité dans la mesure ou un maximum de 2 matériaux différents par façade est admis avec un matériaux prédominant (hors soubassement).

### **1.6.3 ZONE DE VOIRIE ET ZONE TAMPON (40.1 à 40.5)**

Ces options sont d'application pour les zones 40.1 à 40.4.

#### **1.6.3.1 Voirie de desserte (zone d'habitat et zone d'équipement communautaire) (40.1)**

La voirie dans le site du Préventorium est existante. Il y aura lieu de l'aménager pour lui conférer un statut en zone 20.

La voirie à créer dans la zone d'habitat est également en zone 20 "espace partagé". Elle permet de desservir l'ensemble des habitations. Elle respecte également les normes incendies et prévoit un demi-tour pour les services de secours. Elle se prolonge par le cheminement piéton.

#### **1.6.3.2 Zone de parking collectif (40.2)**

En ce qui concerne les habitations privées, le stationnement a lieu sur le domaine privé, excepté pour les logements sur la placette avenue des Sapins.

En ce qui concerne la ZSPEC, le stationnement s'organise en poches de parking clairement définie sur le plan.

#### **1.6.3.3 Chemin cyclo-pédestre (40.3)**

Comme souligné dans les choix urbanistiques, la volonté est de réaliser le cheminement entre la rue du Beau Site et l'avenue des Sapins afin de créer un bouclage intéressant pour la promenade des habitants de Biez.

Pour réaliser ce chemin et urbaniser le terrain avenue des Sapins, il y aura lieu d'abattre le massif de résineux.

La largeur du cheminement piéton sera de minimum 2 m et sera conçu afin d'éviter si possible toute bordure dans le but de faciliter la mobilité des personnes âgées.

#### **1.6.3.4 Placette (40.4)**

Avenue des Sapins, le PCA développe une placette à destination des logements. Cette espace structure les logements, publics et privés, et permet d'annoncer la liaison piétonne vers le cimetière.

Deux autres placettes, dans le clos habité près du cimetière et au niveau de l'équipement communautaire, sont prévues afin de marquer l'espace et de favoriser le partage de l'espace entre les véhicules et les modes doux.

**1.6.3.5 Ecran boisé paysager (40.5)**

La végétation existante forme une zone tampon existante qu'il y a lieu de maintenir.

**1.6.4 ZONE AGRICOLE (30)**

La zone agricole est maintenue et préservée de toute construction.

## 2 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Lors de l'introduction ultérieure de chaque permis d'urbanisme, l'architecte et les administrations veilleront particulièrement à ce que le projet introduit s'intègre harmonieusement dans le site et réponde aux options urbanistiques.

Le respect des prescriptions urbanistiques ne dispense pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation :

- de respecter le Règlement général pour la protection du travail (établissements dangereux, insalubres ou incommodes) ;
- de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de technique, d'esthétique, d'hygiène, de confort, etc...
- de satisfaire aux lois et règlements (Code civil, règlement communal sur les Bâtisses et les Logements, CWATUPE,...) nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes. Le refus de l'autorisation de bâtir fondé sur l'inobservation de ces règles ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

Les présentes prescriptions décrivent les aspects fonctionnels et formels de chaque zone du territoire couverte par le plan communal d'aménagement dit "de Biez"

Ces prescriptions se réfèrent aux indications graphiques du plan de destination et en précisent les intentions. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions écrites, la prééminence est accordée à la partie graphique.

Toutefois, la circulaire ministérielle n° 56-2 du 19 octobre 1970 reste d'application :

**« En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les mesures qui réalisent le mieux les objectifs du plan qui sont d'application ; en règles générales, ce sont les dispositions les plus restrictives. »**

### 2.1.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

**Les prescriptions générales sont valables pour toutes les zones.**

#### 2.1.1.1 Lotissements existants

Les prescriptions du présent PCA ne sont pas applicables aux périmètres du lotissement dûment autorisés, non périmés et ayant conservé une valeur réglementaire. Les prescriptions urbanistiques des permis de lotir restent intégralement d'application si le permis de lotir ou d'urbanisation a conservé sa valeur réglementaire.

#### 2.1.1.2 Division parcellaire

La division définitive en parcelle n'est pas prédéfinie. Elle sera finalisée sur base des zones de construction prévues dans le plan d'affectation et des options (notamment le nombre de logements par zone). Cette division est réalisée en tenant compte des arbres existants compte-tenu du fait qu'ils sont maintenus dans la mesure du possible et impérativement dans le cas des arbres remarquables.

#### 2.1.1.3 Stationnement

Le stationnement est réalisé exclusivement dans la zone de parking, dans la zone de recul et dans les zones destinées aux constructions.

La circulation des véhicules et leurs stationnements sont interdits dans la zone de cours et jardins.

Le stationnement pour les immeubles à appartements est situé majoritairement dans des poches de parking (40.4) et sur les placettes (40.4).

Les rampes d'accès au sous-sol ne sont pas autorisées.

Pour les logements, il doit être prévu sur fond privé au moins 2 emplacements de stationnement par logement.

#### **2.1.1.4 Personne à mobilité réduite**

Les dispositions du règlement sur les bâtisses relatives à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite est d'application (article 414 et 415 du CWATUPE)

#### **2.1.1.5 Voirie**

Les voiries seront réalisées antérieurement à la mise en vente des parcelles qu'elles desservent. Le lotisseur veillera à prévoir les infrastructures indispensables suffisantes pour permettre aux acquéreurs de parcelles l'accès à l'électricité, au téléphone, à la télédistribution (internet) et à la distribution de l'eau.

L'étude et la réalisation de cette voirie, des placettes et des chemins piétons constituent une charge pour le lotisseur.

En outre, la délivrance de ce permis pourra être subordonnée à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries, chemin et placette.

##### *2.1.1.5.1 Voirie résidentielle*

Le plan communal d'aménagement prévoit la réalisation d'une voirie accessible depuis la rue du Beau Site. Elle dessert les habitations et a comme issue un cheminement piéton qui rejoint l'Avenue des Sapins.

##### *2.1.1.5.2 Placette résidentielle*

A la rencontre entre le chemin et l'Avenue des Sapins, une placette permet l'accès aux logements et au stationnement des logements privés.

##### *2.1.1.5.3 Voirie interne à la ZSPEC*

La voirie interne est maintenue dans sa configuration actuelle. L'accès avec la rue Félix Lacourt doit être ré-ouvert et un carrefour doit être aménagé sur la voirie afin de sécuriser l'endroit et de permettre, en cas de besoin, une entrée et une sortie à cet endroit.

#### **2.1.1.6 Espace communautaire**

Le plan communal d'aménagement confirme la zone d'équipement communautaire à destination de la maison de repos et des services complémentaires visant l'intergénérationnalité et l'ouverture du site en un espace vert accessible au public.

#### **2.1.1.7 Egouttage**

Le réseau d'égouttage sera réalisé en même temps que les voiries. Des conduites séparatives seront installées pour tout nouveau projet d'égouttage.

Les raccordements au réseau existant ainsi que les aménagements rendus nécessaires par l'implantation des nouvelles habitations (bassin d'orage, noues,...) constitueront une charge d'urbanisme liés à la première demande de permis.

Il y a lieu également de prévoir de déplacer les réseaux afin de pouvoir urbaniser les parcelles traversées par un réseau existant.

### 2.1.1.8 Citerne

Chaque habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie individuelle (voir règlement communal) qui impose une citerne de 10.000l pour une surface de toiture supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et de 5.000l pour une surface de toiture inférieure à 100m<sup>2</sup>. L'objectif étant la récupération de l'eau pour un usage domestique et de disposer le trop plein vers drains drainants et/ou puits perdu.

### 2.1.1.9 Puits foré du Préventorium

En vue de préserver la qualité des eaux souterraines, les mesures suivantes seront prises.

#### Dans la zone de prise d'eau :

- clôturer l'accès au puits (sur l'esplanade qui borde les bâtiments actuels au Sud du puits),

- y bannir l'utilisation des herbicides,

- poser un panneau sur la voirie d'accès au site (qui passe en contrebas du puits) et sur l'esplanade et l'esplanade supérieure mentionnant la présence d'un captage et le numéro de téléphone d'un responsable à prévenir en cas d'accident susceptible de nuire au captage.

#### Dans la zone de prévention rapprochée :

- bannir, sauf précaution particulière (surface imperméabilisée, système de collecte garantissant l'absence de tout rejet, récipients étanches), l'utilisation ou le dépôt de produits ou matières biocides ou dangereuses (telles que organochlorés, organophosphorés, mercure, cadmium, cyanures, huiles minérales, hydrocarbures, métaux lourds, ammoniacale, nitrites...) ou toute action susceptible de conduire à un rejet de ces substances dans le sol ;

- ne pas aménager de bassins d'orage non étanche ;

- proscrire les terrains de camping ;

- limiter les poches de parcage et/ou prévoir un dispositif de traitement des eaux pluviales (déshuileur) si un nouveau parking de grande capacité est aménagé<sup>1</sup> ;

- proscrire les puits perdants<sup>2</sup> et l'épandage d'effluents domestiques (pas d'actualité) ;

- placer les cuves d'hydrocarbures aériennes ou en cave dans une cuvette de rétention étanche de capacité suffisante ; éviter les cuves enterrées, le cas échéant, les munir d'une double enveloppe dont l'étanchéité peut être contrôlée ;

- s'assurer de l'étanchéité des conduites et dispositifs de transfert d'eaux usées (ou épurées) ; pratiquement, renouveler les conduites défectueuses et ne pas installer de conduite d'évacuation d'eaux pluviales drainantes ;

- en cas de restructuration de la voirie existante, prévoir un caniveau d'évacuation des eaux pluviales étanche (aucune nouvelle voirie n'est prévue au plan d'affectation).

- Diagnostiquer au plus vite l'état de la branche centrale du «réseau Est» d'évacuation des eaux usées du Préventorium ; effectuer les réparations ou le remplacement des sections dont l'étanchéité n'est pas assurée ; conditionner tout

<sup>1</sup> Pour les zones arrêtées, la loi proscrie les parkings de véhicules automoteurs de plus de 5 emplacements. A ce titre, dans l'avant-projet, l'implantation et le maintien du parking principal du domaine au Nord du site est pertinent.

<sup>2</sup> D'après nos informations, il n'existe actuellement qu'un puits perdant dans la zone de prévention rapprochée forfaitaire (voir figure 7)

permis d'urbanisme (notamment lié à la résidence-service) incluant l'utilisation de cette conduite à la réalisation d'un diagnostic et des réparations qui en découlent

Dans la zone de prévention éloignée :

- proscrire l'aménagement de nouveaux puits perdants<sup>3</sup> ;
- proscrire les terrains de camping ;
- éviter l'aménagement de parkings de grande capacité (pour les zones arrêtées, la loi proscriit les parkings de plus de 20 emplacements) ou, du moins, dans ce cas, prévoir un parking étanche muni d'une évacuation des eaux pluviales vers l'égout ou un déshuileur ;
- placer les cuves d'hydrocarbures aériennes ou en cave dans une cuvette de rétention étanche de capacité suffisante ; éviter les cuves enterrées, le cas échéant, les munir d'une double enveloppe dont l'étanchéité peut être contrôlée.

#### **2.1.1.10 Clôture**

Les clôtures peuvent être constituées :

- de haies vives d'essence régionale doublées ou non d'un treillis,
- de châtaignier,
  - de gabions,
  - de fils ou de treillis,
- de murs en maçonnerie identique à celle du volume principal;

Les haies vives feuillues ont une hauteur maximale de 2 mètres et les clôtures de fils ou treillis ont une hauteur maximale de 1,2m, ces dernières sont placées à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie. Ces dernières sont doublées d'une haie vive feuillue d'une hauteur maximale de 2m.

#### **2.1.1.11 Patrimoine dendrologique du Préventorium**

En vue de la préservation du patrimoine arboré, les mesures suivantes seront prises :

- délimiter une zone de non intervention souterraine correspondant à la projection verticale de la cime des arbres ou ensembles d'arbres à conserver et une zone de *non aedificandi* de 5 m de rayon autour de ceux-ci ;
- proscrire en principe toute taille de ravalement ou d'étêtage et, en cas de danger pour le public ou d'intervention nécessaire sur les arbres,
- faire appel à un élagueur-grimpeur pratiquant une taille douce et raisonnée.

#### **2.1.1.12 Plantations**

Les haies seront obligatoirement constituées d'espèces issues de la liste suivante :

- Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*);
- Charme commun (*Carpinus betulus*);
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) ;
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*) ;
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ;
- Eglantier (*Rosa canina*) ;

<sup>3</sup> D'après nos informations, 5 puits perdants existants seraient présents dans la zone de prévention éloignée supposée (voir figure 7)

- Erable champêtre (*Acer campestre*) ;
- Framboisier (*Rubus idaeus*) ;
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*) ;
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*) ;
- Houx (*Ilex aquifolium*) ;
- If (*Taxus baccata*) ;
- Noisetier (*Corylus avellana*) ;
- Prunellier (*Prunus spinosa*) ;
- Ronce à mûres (*Rubus caesius*) ;
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*) ;
- Sureau noir (*Sambucus nigra*) ;
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*) ;
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*) ;
- Viorne obier (*Viburnum opulus*).

Les plantations de haies constituées d'une succession de conifères plantés en alignement est interdit.

#### **2.1.1.13 Publicité**

Les panneaux et affiches publicitaires sont interdits.

#### **2.1.1.14 Capteurs solaires**

Le placement de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisé pour autant :

- que leur superficie totale, d'un seul tenant, ne dépasse pas la moitié du versant concerné;
- que l'ensemble des panneaux soit incorporé dans le plan de la toiture pour les nouvelles constructions, ou éventuellement fixé sur la toiture à l'aide de supports pour les constructions existantes dont l'épaisseur par rapport au plan de toiture ne peut dépasser 30cm;
- que l'ensemble des panneaux présente une forme rectangulaire;
- qu'ils ne présentent aucun débordement par rapport à la toiture du bâtiment;
- qu'ils respectent le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment;
- que chaque capteur présente une dominante verticale;
- qu'ils prennent place sur une toiture foncée.

## 2.1.2 PRESCRIPTIONS PAR ZONES

### 10. Zone d'habitat

Ces zones sont reprises sur le plan de destination sous les numérotations 10.1, 10.2, 10.3 et 10.4. Ne sont autorisées dans ces zones que les constructions à usage principal d'habitation. Les commerces ou bureaux à titre principal ne sont pas autorisés.

#### 10.1. Constructions résidentielles en ordre ouvert

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 10.1

##### Destination

Sont autorisées dans ces zones des constructions à usage principal d'habitation sous la forme de maisons unifamiliales.

Ces constructions peuvent comporter les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. (si prof. libérale prévoir min. 2 emplacement de parking supplémentaire sur fond privé supplémentaires aux 2 emplacements obligatoire par logement).

##### Parti urbanistique et architectural

Les constructions respecteront un cadre fixé au niveau de la volumétrie et de l'implantation afin d'obtenir une certaine harmonie du paysage bâti tout en évitant une urbanisation uniforme et répétitive non adaptée au village de Biez.

Les constructions sont isolées, en ordre ouvert.

Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenant au volume principal) et des volumes annexes (non attenant au volume principal)

Ces différents volumes s'articulent de manière à (re)fermer la zone de recul et la placette.

##### Implantation

###### *Implantation par rapport à l'alignement*

Le volume principal est implanté dans la zone de bâtisse :

- sur le front de bâtisse obligatoire, s'il apparaît en plan,
- en respectant le sens du faîte obligatoire s'il apparaît en plan.

Le(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés :

- soit contre la façade arrière du volume principal,
- soit contre une façade latérale du volume principal avec une marge de recul maximale de 2m par rapport à la façade avant (principale)

Les balcons et oriels peuvent empiéter sur la zone de recul sur une profondeur d'1 mètre.

###### *Implantation par rapport aux limites*

Les volumes principaux et secondaires peuvent être implantés sur une



*parcellaires latérales* des limites parcellaires latérales.  
La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 4 mètres.

*Modification du relief du sol.* Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.  
Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les portes d'entrée et de garage se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul. *ou au niveau du terrain naturel*  
*Si il y a un talus à rue.*  
Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

## **Volumétrie**

*Profondeur* La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.  
La profondeur des volumes secondaires et annexe n'excèdent pas 6,5mètres.

*Superficie* Le volume principal a une emprise minimale de 60m<sup>2</sup>.  
La superficie de l'ensemble des volumes secondaires n'excède pas 40m<sup>2</sup>.

*Hauteur* La hauteur sous gouttières du volume principal est comprise entre 4 mètres et 5,5 mètres (R+1 engagé dans la toiture).  
La hauteur sous gouttière du volume secondaire est de maximum 3,2 mètres.

*Décrochement* La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements.  
Dans ce cas, les élévations en retrait sont situées à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement n'excède pas 25% du développement de la façade à rue.  
La façade à rue du volume secondaire ne présente pas de décrochement.

*Toiture* Le volume principal a une toiture en pente :  
- de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur;

Le volume secondaire a une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Le sens du faîtage doit être respecté.

Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et servent d'articulation dans la conception architecturale.

Les débordements de toiture sont interdits. Afin de gérer les apports solaires, des décaissements dans le volume principal seront admis,

excepté en façade avant.

Les toitures ne comprennent donc pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les lucarnes et tabatières rampantes sont de petites dimensions et s'harmonisent avec l'architecture des façades. Elles seront distantes de plus de 60cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur. Les lucarnes de type Chien-assis devront s'intégrer à la composition de la façade et ne pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade.

### Matériaux d'élévation

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou de clôture est :

- la brique de teinte ton rouge-brun, gris
- l'enduit de teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;
- les briques peintes teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;

La combinaison de 2 matériaux est autorisée (hors soubassement).

Les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire :

- le bois;
- le zinc,
- ~~des ardoises en façade et pignon,~~
- le moellons du pays.

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

### Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :

- l'ardoise naturelle,
- l'ardoise artificielle de teinte gris foncé,
- Tuile de ton gris anthracite à noir ou rouge brun non vernissée.
- pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc et la toiture verte.

### Baies et ouvertures

Les baies de la façade avant sont caractérisées par une dominante verticale. Les baies horizontales sont tolérées pour autant qu'elles ne déséquilibrent la cohérence de la façade.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul.

### Clôtures

Les murs, treillis et haies de clôture sont implantés:

- soit sur le front de bâtisse obligatoire,
- soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
- soit dans le prolongement d'un volume principal, secondaire ou annexe,
- sur une limite parcellaire latérale.

### Autres

Les piscines extérieures de 50m<sup>2</sup> maximum sont acceptées dans la zone de cours et jardins en définissant une limite par rapport aux voisins de min. 4 mètres des limites mitoyennes.

## 10.2. Constructions résidentielles jointives

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 10.2

### Destination

Sont autorisées dans ces zones des constructions jointives à usage principal d'habitation sous la forme de maisons unifamiliales.

Ces constructions peuvent comporter les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale (si prof. libérale prévoir min. 2 emplacements de parking supplémentaire sur fond privé par rapport aux 2 emplacements obligatoire par logement).

### Parti urbanistique et architectural

Les constructions respecteront un cadre fixé au niveau de la volumétrie et de l'implantation afin d'obtenir une certaine harmonie du paysage bâti tout en évitant une urbanisation uniforme et répétitive non adaptée au village de Biez. Les volumes seront simples et les matériaux sobres. Aucune construction gênante par son volume, ses matériaux ou ses couleurs ne sera admise.

Les constructions sont implantées majoritairement par groupe de 2 habitations unifamiliales jointives.

Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenant au volume principal) et des volumes annexes (non attenant au volume principal)

Ces différents volumes s'articulent de manière à (re)fermer la zone de recul et la zone de placette.

### Implantation

*Implantation par rapport à l'alignement*

Le volume principal est implanté dans la zone de bâtisse :

- sur le front de bâtisse obligatoire s'il apparaît au plan,
- sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
- en respectant le sens du faîte obligatoire s'il apparaît au

plan.

Le(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés :

- soit contre la façade arrière du volume principal,
- soit contre une façade latérale du volume principal avec une marge de recul maximale de 2 mètres par rapport à la façade principale (avant).

Les balcons et oriels peuvent empiéter sur la zone de recul sur une profondeur d'1 mètre.

*Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales* Les constructions sont implantées en mitoyenneté par le volume principal ou un volume secondaire.  
Les constructions contigües à un pignon aveugle, devront obligatoirement y être accolées.  
La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 4 mètres.

*Modification du relief du sol.* Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.

Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les portes d'entrée et de garage se situent de plain-pied avec la voirie.

Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

## **Volumétrie**

*Profondeur* La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.  
La profondeur des volumes secondaires et annexe n'excèdent pas 6,5 mètres.

*Superficie* Le volume principal a une emprise minimum de 60m<sup>2</sup>.  
La superficie de l'ensemble des volumes secondaires n'excède pas 40m<sup>2</sup>.

*Hauteur* La hauteur sous gouttières du volume principal est comprise entre 4 mètres et 5,5 mètres (max R+1 engagé dans la toiture).  
La hauteur sous gouttière du volume secondaire est de maximum 3,2 mètres.

*Décrochement* La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements.  
Dans ce cas, les élévations en retrait sont situées à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement n'excède pas 25% du développement de la façade à rue.  
La façade à rue du volume secondaire ne présente pas de décrochement.

## Toiture

Le volume principal a une toiture en pente :

- de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur.

Le volume secondaire a une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Le sens du faitage doit être respecté.

Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et servent d'articulation dans la conception architecturale.

Les débordements de toiture sont interdits. Afin de gérer les apports solaires, des décaissements dans le volume principal seront admis, excepté en façade avant.

Les toitures ne comprennent donc pas d'élément saillant détruisant la volumétrie principale.

Les lucarnes et tabatières rampantes sont de petites dimensions et s'harmonisent avec l'architecture des façades. Elles seront distantes de plus de 60cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur. Les lucarnes de type chien-assis devront s'intégrer à la composition de la façade et ne pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade.

## Matériaux d'élévation

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou de clôture est :

- la brique de teinte ton rouge-brun, gris
- l'enduit de teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;
- les briques peintes teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;

La combinaison de 2 matériaux est autorisée (hors soubassement).

Les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire :

- le bois;
- le zinc,
- ~~des ardoises en façade et pignon,~~
- le moellons du pays.

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

## Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :

- l'ardoise naturelle,
- l'ardoise artificielle de teinte gris foncé,
- Tuile de ton gris anthracite à noir ou rouge brun non vernisée.
- pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc et la toiture verte.

- Baies et ouvertures** Les baies de la façade avant sont caractérisées par une dominante verticale. Les baies horizontales sont tolérées pour autant qu'elles ne déséquilibrent la cohérence de la façade.  
Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul.
- Clôtures** Les murs, treillis et haies de clôture sont implantés:
- soit sur le front de bâtisse obligatoire,
  - soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
  - soit dans le prolongement d'un volume principal, secondaire ou annexe,
  - sur une limite parcellaire latérale.
- Autres** Les piscines extérieures de 50m<sup>2</sup> maximum sont acceptées dans la zone de cours et jardins en définissant une limite par rapport aux voisins de min. 4 mètres des limites mitoyennes.

### 10.3. Constructions en ordre ouvert pour logements collectifs

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 10.13



#### Destination

Sont autorisées dans ces zones, les constructions à usage principal de logements collectif sous la forme de petits immeubles d'appartements.

Ces constructions ne peuvent comporter de locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.

#### Parti urbanistique et architectural

Les constructions respecteront un cadre fixé au niveau de la volumétrie et de l'implantation afin de cadrer physiquement la placette.

Les constructions sont isolées.

2 emplacements de parkings par logement sont à prévoir. Ils seront disposés sur la placette.

#### Implantation

*Implantation par rapport à l'alignement*

Le volume principal est implanté dans la zone de bâtisse sur le front de bâtisse obligatoire,

Les balcons et oriels peuvent empiéter sur la zone de recul sur une profondeur de 1mètre.

*Modification du relief du sol.*

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.

Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les portes d'entrée se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul.

Les rampes d'accès au sous-sol et les garages fermés sont interdits.

### **Volumétrie**

#### *Profondeur*

La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.

La profondeur des volumes secondaires et annexes n'excèdent pas 6,5mètres.

#### *Hauteur*

La hauteur sous gouttières du volume principal est de maximum 6,5 mètres de haut (R+1+T).

#### *Décrochement*

La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements.

Dans ce cas, les élévations en retrait sont situées à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement n'excède pas 25% du développement de la façade à rue.

#### *Toiture*

Le volume principal a une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison et de même longueur.

Le sens du faitage doit être respecté.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et servent d'articulation dans la conception architecturale

Les débordements de toiture sont interdits. Afin de gérer les apports solaires, des décaissements dans le volume principal seront admis, excepté en façade avant.

Les toitures ne comprennent donc pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les lucarnes et tabatières rampantes sont de petites dimensions et s'harmonisent avec l'architecture des façades. Elles seront distantes de plus de 60cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur. Les lucarnes de type Chien-assis devront s'intégrer à la composition de la façade et ne pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade.

### **Matériaux d'élévation**

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou de clôture est :

- la brique de teinte ton rouge-brun, gris
- l'enduit de teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;
- les briques peintes teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;

La combinaison de 2 matériaux est autorisée (hors soubassement).

Les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire :

- le bois;

- le zinc,
- ~~des ardoises en façade et pignon,~~
- le moellons du pays.

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

### **Matériaux de couverture**

Le matériau de couverture des toitures est :

- l'ardoise naturelle,
- l'ardoise artificielle de teinte gris foncé,
- Tuile de ton gris anthracite à noir ou rouge brun non vernissée.
- pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc et la toiture verte.

### **Baies et ouvertures**

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale. Les baies horizontales sont tolérées pour autant qu'elles ne déséquilibrent pas la dominante verticale de la façade.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul.

### **Clôtures**

Les murs, treillis et haies de clôture sont implantés:

- soit sur le front de bâtisse obligatoire,
- soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
- soit dans le prolongement d'un volume principal, secondaire ou annexe,
- sur une limite parcellaire latérale.

Leur hauteur maximale est de 2 mètres.

### **Autres**

Les car-ports individuels ne sont pas acceptés, excepté sur le côté des volumes principaux.



#### **10.4. Zone de recul**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 10.4

##### **Destination et aménagement**

La zone de recul est destinée à la réalisation des accès aux bâtiments.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- le pavement,
- l'engazonnement,
- la plantation d'arbres feuillus à haute tige choisis parmi les essences régionales.

Cependant les balcons, loggias et autres saillies pratiquées dans un volume principal peuvent empiéter dans cette zone sur une profondeur de 1mètre.

##### **Modification du relief du sol**

La zone de recul est obligatoirement aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute sa longueur.

Pour les terrains situés en contre-haut ou en contrebas de la voirie, elle est respectivement déblayée ou remblayée, excepté dans le cas d'un accès piéton ou véhicule jusqu'à la construction.

Les rampes d'accès au sous-sol y sont interdites.

##### **Matériaux de revêtement**

Le matériau de revêtement de la zone de recul est :

- le pavé de pierre naturelle,
- la brique de béton de teintes grises,
- les dalles de béton gazon,
- la dolomie
- le gazon.

##### **Clôtures**

Aucune clôture n'y est autorisée.

### 10.5. Cours et jardins

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 10.5

#### Destination et aménagement

La zone de cours et jardins est exclusivement destinée à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers mais peut servir d'accès à l'habitation.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- un abri de jardin et une serre par parcelle,
- les sentiers, bacs à plantes et pièces d'eau,
- une piscine à l'air libre par parcelle de 50m<sup>2</sup> maximum,
- l'engazonnement,
- la plantation d'arbre haute tige et demi-tige d'essence régionale, de préférence fruitiers.

Un arbre fruitier haute tige par tranche de 3 ares de jardin y est planté.

Le stockage de matériaux, véhicules et caravanes y sont interdits.

#### Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des modifications nécessaires à la construction des accès, d'une piscine à l'air libre ou à la réalisation d'une pièce d'eau.

Dans ce cas, les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Ces éventuels déblais excédentaires doivent être évacués et ne peuvent prendre la forme d'un merlon sur le terrain.

#### Implantation, mitoyenneté, superficie.

La piscine et les pièces d'eau sont implantées à plus de 4 m des limites parcellaires latérale ou arrière.

Leur superficie respective n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

L'abri de jardin et la serre sont implantés en fond de parcelle.

#### Abris de jardins et serres

Les abris de jardins et serre sont autorisés pour autant :

- que leur superficie n'excède pas 16m<sup>2</sup>
- que la hauteur sous gouttière n'excède pas 2m

### **Matériaux d'élévation et de couverture**

Le matériau de parement des élévations est le bois et le verre.

Le matériau de couverture des toitures est soit un matériau de teinte gris foncé ou noire, soit le verre.

### **Matériaux revêtement de**

Le matériau de revêtement des sentiers est :

- le pavé de pierre naturelle,
- la brique de terre ou de béton de teinte grise,
- les dalles de béton gazon,
- le bois.

### **10.6. Espace vert collectif**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 10.6

### **Destination et aménagement**

La zone d'espace vert communautaire est exclusivement destinée à l'aménagement des abords des chemins.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- les sentiers,
- l'engazonnement,
- la plantation d'arbre haute tige et demi-tige d'essence régionale,
- l'installation de petit mobilier (bancs, table de pique-nique,...)
- la plantation de haies d'une hauteur maximale de 2m d'espèce indigène.

La circulation et le stationnement des véhicules y sont interdits.

Le stockage de matériaux, véhicules et caravanes y sont interdits.

## 20. Zone de service public et d'équipement communautaire

### 20.1. Constructions résidentielles en ordre ouvert sous la forme de logements collectifs et publics en ZSPEC

Ces zones sont reprises sur la plan sous la numérotation 20.1

#### Destination

Sont autorisées dans ces zones, les constructions à usage principal de logements collectifs sous la forme de petits immeubles d'appartements.

Ces constructions ne peuvent comporter de locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.

#### Parti urbanistique et architectural

Les constructions respecteront un cadre fixé au niveau de la volumétrie et de l'implantation afin de cadrer physiquement la placette.

Les constructions sont isolées.

Les emplacements de parkings seront disposés dans la poche de parking liée à la maison de repos, jouxtant les logements.

#### Implantation

*Implantation par rapport à l'alignement* Le volume principal est implanté dans la zone de bâtisse sur le front de bâtisse obligatoire,

Les balcons et oriels peuvent empiéter sur la zone de recul sur une profondeur de 1mètre.

*Modification du relief du sol.* Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.

Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les portes d'entrée se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul.

Les rampes d'accès au sous-sol et les garages fermés sont interdites.

#### Volumétrie

*Profondeur* La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.

La profondeur des volumes secondaires et annexes n'excèdent pas 6,5mètres.

*Hauteur* La hauteur sous gouttières du volume principal est de maximum 6,5mètres de haut (R+1+T).

*Décrochement* La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements.

Dans ce cas, les élévations en retrait sont situées à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement n'excède pas 25% du développement de la façade à rue.

#### Toiture

Le volume principal a une toiture en pente :

- de deux versants droits de même inclinaison.

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et servent d'articulation dans la conception architecturale

Les débordements de toiture sont interdits. Afin de gérer les apports solaires, des décaissements dans le volume principal seront admis, excepté en façade avant.

Les toitures ne comprennent donc pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les lucarnes et tabatières rampantes sont de petites dimensions et s'harmonisent avec l'architecture des façades. Elles seront distantes de plus de 60cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur. Les lucarnes de type Chien-assis devront s'intégrer à la composition de la façade et ne pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade.

#### Matériaux d'élévation

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou de clôture est :

- la brique de teinte ton rouge-brun, gris
- l'enduit de teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;
- les briques peintes teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;

La combinaison de 2 matériaux est autorisée (hors soubassement).

Les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire :

- le bois;
- le zinc,
- ~~des ardoises en façade et pignon,~~
- le petit granit,
- le béton architectonique,
- les éléments de structure métallique,



Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

#### Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :

- l'ardoise naturelle,
- l'ardoise artificielle de teinte gris foncé,

- Tuile de ton foncé ou rouge brun.
- pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc et la toiture verte.

### **Baies et ouvertures**

Les baies en façade avant (principale) sont caractérisées par une dominante verticale. Les baies horizontales sont tolérées pour autant qu'elles ne déséquilibrent la cohérence de la façade.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul.

### **Clôtures**

Les murs, treillis et haies de clôture sont implantés:

- soit sur le front de bâtisse obligatoire,
- soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
- soit dans le prolongement d'un volume principal, secondaire ou annexe,
- -sur une limite parcellaire latérale.

Leur hauteur maximale est de 2 mètres.

### **Autres**

Les car-ports ne sont pas acceptés, excepté sur les côtés du volume principal.

## **20.2. Constructions communautaires**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 20.2

### **Destination**

Sont autorisées dans cette zone les constructions à usage d'équipements communautaire et de services publics tels que :

- une maison de repos;
- une résidence service;
- une crèche;
- une garderie;
- une école;
- une petite piscine liée aux activités du site;
- des logements communautaires type "Abbeyfield" si d'initiative publique ou d'une asbl.

## **Parti urbanistique et architectural**

Les constructions sont disposées dans les zones de bâtisse représentées au plan de destination.

Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être joints des volumes secondaires attenants au volume principal.

Les constructions annexes (non attenant au volume principal) ne sont pas autorisées.

Les constructions seront en harmonie avec les constructions environnantes.

### **Implantation**

Les constructions seront implantées en fonction de la trame établie et des espaces verts structurants.

Elles respecteront le front de bâtisse obligatoire afin de cadrer l'espace non bâti.

### **Modification du relief du sol**

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des modifications nécessaires au terrassement.

Les portes d'entrée et de garages se situent de plain-pied avec la voirie.

## **Volumétrie**

### *Profondeur*

La profondeur du volume principal n'excède pas 25 mètres.

La profondeur des volumes secondaires n'excède pas 10 mètres.

### *Hauteur*

La hauteur sous gouttières du volume principal est comprise entre 5m et 7,5m de haut (R+1+T) ou la hauteur à l'acrotère est de maximum 9m (R+2). Pour la zone 20.2 au Nord du Préventorium, une volumétrie en R+1+T est imposée, avec toiture en pente.

Les hauteurs sous gouttières et au faite des volumes secondaires sont nettement inférieures à celles du volume principal.

### *Décrochement*

La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements.

Dans ce cas, les élévations en retrait sont situées à 2 mètres maximum du front de bâtisse obligatoire et leur développement

n'excède pas 25% du développement de la façade principale.

Les volumes secondaires ne présentent pas de décrochement.

#### *Toiture*

Le volume principal peut comporter une toiture plate ou une toiture en pente à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente ou une toiture plate. La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°. Seule la zone 20.2 au Nord du Préventorium comprend des volumes principaux à toiture en pente.

Les débordements de toiture sont interdits. Afin de gérer les apports solaires, des décaissements dans le volume principal seront admis, excepté en façade avant.

Les volumes secondaires ont une toiture en pente de un ou deux versants droits de même inclinaison ou une toiture plate.

Les toitures terrasses sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions.

Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les lucarnes et tabatières rampantes sont de petites dimensions et s'harmonisent avec l'architecture des façades. Elles seront distantes de plus de 60cm des rives costières. Elles seront alignées horizontalement et présenteront la même hauteur. Les lucarnes de type Chien-assis devront s'intégrer à la composition de la façade et ne pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade.

Les locaux techniques en superstructure seront intégrés au volume de toiture et respecteront la morphologie et les matériaux du bâtiment. Outre les cheminées, aucun appareillage technique ne pourra être visible depuis l'extérieur du site.

#### **Matériaux d'élévation**

Le matériau principal de parement des élévations, des murs séparatifs ou de clôture est :

- la brique de teinte ton rouge-brun, gris
- l'enduit de teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;
- les briques peintes teinte gris, taupe, blanc, blanc cassé;

La combinaison de 2 matériaux est autorisée (hors soubassement).

Les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire :

- le bois;
- le zinc,
- ~~des ardoises en façade et pignon,~~



- le petit granit,
- le béton architectonique,
- les éléments de structure métallique,

Les matériaux des murs séparatifs sont les mêmes que ceux employés pour les volumes qu'ils jouxtent.

### **Matériaux de couverture**

Le matériau de couverture des toitures est :

- l'ardoise naturelle,
- Tuile de ton gris anthracite à noir ou rouge brun non vernissée.
- pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique, la toiture verte et le zinc.

### **Baies et ouvertures**

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale. Les baies horizontales sont tolérées pour autant qu'elles ne déséquilibrent pas la dominante verticale de la façade.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul.

### **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées :

- de haies vives d'essence régionale doublées ou non d'un treillis,
- de châtaignier,
- de gabions,
- de fils ou de treillis,
- de murs en maçonnerie identique à celle du volume principal;

Les murs, treillis et haies de clôture sont implantés:

- soit sur le front de bâtisse obligatoire,
- soit sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement,
- soit dans le prolongement d'un volume principal, secondaire ou annexe,
- sur une limite parcellaire latérale.

Leur hauteur maximale est de 2 mètres.

### 20.3 Aire de parc

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 20.3

#### Destination et aménagement

Cette zone est aménagée en parc. Elle est exclusivement destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. Elle est complémentaire aux bâtiments communautaires.

Y sont autorisés les aménagements complémentaires destinés à des activités de loisirs, d'éducation et de détente liées à la vie en plein air ainsi que de petites installations sportives communautaires de plein air.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- la plantation d'arbres hautes, moyennes et basses tiges
- principalement d'essences feuillues,
- les sentiers,
- les pièces d'eau,
- les constructions de petit gabarit destinées à abriter le matériel d'entretien,
- les pergolas, kiosques,

La circulation des véhicules ainsi que leur stationnement sont interdits (sauf pour l'entretien).

On privilégiera l'aménagement de vastes espaces ouverts (pelouses ou prairies fleuries) afin d'assurer un meilleur contrôle social de l'espace, de garantir une certaine flexibilité d'occupation et de permettre des ouvertures paysagères, notamment vers le Nord du site.

### 20.4 Aire de cimetière

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 20.4

#### Destination et aménagement

Cette zone est aménagée en cimetière. Y sont autorisés, tous les aménagements nécessaires au maintien et à l'entretien de cette fonction.

## 20.5 Cours et jardins collectifs

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 20.5

### Destination et aménagement

La zone de cours et jardins est exclusivement destinée à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- un abri de jardin et une serre par parcelle,
- les sentiers, bacs à plantes et pièces d'eau,
- une piscine à l'air libre par parcelle de 50m<sup>2</sup> maximum,
- l'engazonnement,
- la plantation d'arbre haute tige et demi-tige d'essence régionale,

La circulation et le stationnement des véhicules y sont interdits.

Le stockage de matériaux, véhicules et caravanes y sont interdits.

### Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des modifications nécessaires à la construction d'une piscine à l'air libre ou à la réalisation d'une pièce d'eau.

Dans ce cas, les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Ces éventuels déblais excédentaires doivent être évacués et ne peuvent prendre la forme d'un merlon sur le terrain.

### Implantation, mitoyenneté, superficie.

La piscine et les pièces d'eau sont implantées à plus de 4 m des limites parcellaires latérale ou arrière.

Leur superficie respective n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

L'abri de jardin et la serre sont implantés en fond de parcelle.

### Abris de jardins et serres

Les abris de jardins et serre sont autorisés pour autant :

- que leur superficie n'excède pas 16m<sup>2</sup>
- que la hauteur sous gouttière n'excède pas 2m

### **Matériaux d'élévation et de couverture**

Le matériau de parement des élévations est le bois et le verre.

Le matériau de couverture des toitures est soit un matériau de teinte gris foncé ou noire, soit le verre.

### **Matériaux revêtement de**

Le matériau de revêtement des sentiers est :

- le pavé de pierre naturelle,
- la brique de terre ou de béton de teinte grise,
- les dalles de béton gazon,
- le bois.

## **30. Zone agricole**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 30.1

### **Destination et aménagement**

La zone agricole est destinée à l'agriculture dans la mesure où celle-ci ne compromettent pas le caractère paysager de la zone. La construction de bâtiments et d'installations agricoles y est interdite.

### **Clôture**

Les clôtures à rue et les séparations entre propriétés voisines seront constituées par des piquets reliés entre eux par des fils à une hauteur de 1,20m maximum.

Les haies sont autorisées.

## **40. Voirie**

### **40.1 Voirie de desserte**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 40.1

#### **Destination et aménagement**

L'aménagement de la zone de voirie sera conçu en vue de renforcer l'aspect campagnard de l'espace public. La zone de voirie comprend :

- l'assiette des voiries existantes
- les accotements
- les talus et abords.

Dans ces zones, aucun ouvrage ou aménagement de nature à nuire au caractère rural ne sera admis. Sont autorisés, l'implantation de mobilier urbain, les plantations d'arbres feuillus à hautes tiges d'essences régionales ainsi que la création d'îlots de verdure et les murs de soutènement.

Les canalisations techniques publiques seront enterrées.

### **40.2 Parking collectif**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 40.2

#### **Destination et aménagement**

La zone de stationnement collectif est réservée au stationnement mais peut également comporter des espaces de convivialité.

La construction de garage ou de car-port n'y est pas autorisée.

Est autorisée l'implantation de mobilier urbain, la plantation d'arbres feuillus à haute tige choisis parmi les essences régionales.

### **40.3 Chemin cyclo-pédestre**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 40.3

#### **Destination et aménagement**

L'aménagement de la zone de chemin sera conçu en vue de renforcer l'ouverture du site vers le village par la création d'un réseau réservé uniquement à la circulation piétonne et cycliste.

Il aura une largeur de 2m minimum et pourra être bordé d'haies vives d'essences régionales et d'arbres à hautes tiges d'essences régionales. Sont autorisés l'implantation de bancs

d'aspect rural ainsi que la création de zones de verdure et de murs de soutènement.

Les matériaux de revêtements doivent permettre une circulation piétonne et cycliste aisée, à l'exclusion du revêtement hydrocarboné.

Les canalisations techniques publiques seront enterrées.

#### **40.4 Placette**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 40.4

##### **Destination et aménagement**

Cette zone est destinée à l'aménagement d'un espace dégagé, dénommé "placette", à l'image des espaces partagés où tous les utilisateurs doivent se respecter l'un l'autre.

Seule la placette avenue des Sapins comprend du stationnement pour des logements.

La placette d'accueil pour la maison de repos et la future résidence-service doit permettre un demi-tour des véhicules et du stationnement PMR (minimum 4 emplacements).

Le stockage y est interdit.

Les zones de parking sont délimitées au sol sans forcément recourir à des différences de niveaux.

Les matériaux de revêtements privilégiés sont les pavés de pierre naturelle ou en béton de teinte grise ou rouge-brun.

Les revêtements de sol seront réalisés de manière à respecter la perméabilité du sol, les surfaces imperméables prévoient les dispositifs de récolte des eaux de pluie.

Les plantations seront d'essence régionale, compatible avec l'environnement, à raison d'un arbre à haute tige pour six emplacements de parking.

#### **40.5 Ecran boisé paysager**

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 40.5

##### **Destination et aménagement**

Cette zone est destinée à constituer un espace tampon. Elle est constituée d'une bande boisée comprenant un mélange d'espèces arbustives et d'arbres hautes tiges.

Les boisements d'espèces indigènes seront maintenus, En particulier, les lambeaux de chênaie-boulaie naturelle seront considérés comme des espaces de réserve naturelle intégrale (non gestion)

Cette zone vise le maintien et l'entretien des arbres.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- la plantation d'arbres hautes, moyennes et basses tiges d'essences indigènes ;
- la lutte contre les essences et espèces invasives.

La circulation des véhicules ainsi que leur stationnement sont interdits (sauf pour l'entretien).

### 3 LEXIQUE

---

Alignement	Limite séparative du domaine public et des propriétés privées riveraines.
Mitoyenneté	Limite contiguë à deux propriétés.
Volume principal	Toute construction possédant un faite de toiture à un même niveau et constituant le volume le plus important.
Volume secondaire	Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faite et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal.
Volume annexe	Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faite et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal.
Élévation	Toute paroi verticale délimitant un volume.
Façade à rue	Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers la rue.
Façade présentant des décrochements	Façade composée d'au moins 2 élévations situées dans des plans différents.
Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement)	Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrivent dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement).
Implantation d'un volume avec une marge de recul par rapport au front de bâtisse obligatoire	Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrivent dans le plan vertical dressé parallèlement au front de bâtisse obligatoire à une distance correspondant à la marge de recul.



Implantation d'un volume en respectant le sens du faîte obligatoire	Implantation d'un volume de manière à ce que le sens du faîte de la toiture soit parallèle au sens du faîte obligatoire.
Marge de recul	Distance horizontale entre un volume et le front de bâtisse obligatoire.
Marge de recul latéral	Distance horizontale entre un volume et la limite latérale de la parcelle.
Profondeur	Dimension d'un volume mesurée perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire.
Hauteur sous gouttière	<p>Dans la zone de construction,</p> <p>la hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre la gouttière de toiture et le niveau de la zone de recul mise à niveau avec la voirie.</p> <p>Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la zone de recul est le niveau moyen de cette zone au droit du volume concerné.</p> <p>Dans la zone de cours et jardin,</p> <p>La hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre le point bas de la construction et la gouttière de toiture.</p>
Hauteur au faîte	<p>Dans la zone de construction,</p> <p>la hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical entre le faîte de la toiture et le niveau de la zone de recul mise à niveau avec la voirie.</p> <p>Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la zone de recul est le niveau moyen de cette zone au droit du volume concerné.</p> <p>Dans la zone de cours et jardin,</p> <p>La hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical entre le point bas de la construction et le faîte de la toiture.</p>
Longueur de pente	Dimension d'un versant de toiture mesurée dans le sens de la pente entre le faîte de la toiture et la gouttière présentant le plus long développement.