

Commune de Grez-Doiceau

Plan particulier d'aménagement de la Butte de Biez

Mars 1997

Prescriptions

Champ d'application

Art. 1

Les présentes prescriptions décrivent les aspects fonctionnels et formels de la zone couverte par le plan particulier d'aménagement dit de la "Butte de Biez" de la commune de Grez-Doiceau.

Art. 2

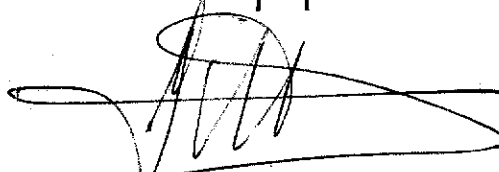
Ces prescriptions précisent les intentions non figurées sur le plan de destination, parce qu'elles sont difficilement exprimées graphiquement.

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 :

"1) ... 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 seront d'application; en règle générale, ce seront les dispositions les plus restrictives".

Prescriptions urbanistiques à annexer
à l'arrêté du 21/04/98



Le Responsable de Direction,
Michel DACHELET.



Prescriptions par zones

1. Zone de résidence

11. Zone de constructions à caractère rural

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 11.

Art. 3

Destination

Ces zones sont destinées à l'implantation d'habitations et d'activités compatibles avec le caractère rural et résidentiel du village de Biez.

Ne sont autorisées dans ces zones que les constructions à usage principal de logement.

Toutefois, le commerce de détail (y compris horeca), l'artisanat non polluant et non odorant, les professions libérales ainsi que les activités liées à l'agriculture y sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec le voisinage immédiat et que la bâtisse est conçue de manière à permettre l'habitation.

Pour les zones situées à proximité de la rue Champ du Curé, seules sont autorisées les constructions d'habitation comprenant éventuellement une profession libérale.

La surface des commerces de détail est limitée à 100 m². La surface destinée aux activités d'artisanat, de profession libérale, d'agriculture est limitée à 150 m².

Le stockage de matériaux de construction et le dépôt de véhicules usagés ou de mitraille sont interdits dans ces zones.

Art. 4

Intégration paysagère

Les constructions devront s'intégrer dans le paysage en respectant les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du village. Elles respecteront le relief naturel du sol, la végétation et les vues vers le paysage à partir de l'espace public; les volumes seront simples et les matériaux sobres. Aucune construction gênante par son volume, son style, ses matériaux ou ses couleurs ne sera admise.

Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage. Les nouvelles constructions seront intégrées dans la silhouette générale du bâti.

Elles seront implantées dans les limites de la zone de construction indiquée sur le plan ; les façades et les pignons seront parallèles aux limites de la zone de construction tout en respectant l'orientation obligatoire du faite de la toiture indiquée sur le plan de destination.

Relief

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. L'aménagement des accès et des abords ne pourra pas modifier sensiblement le relief mais s'adaptera au modelé du terrain. On évitera notamment les déblais ou les remblais importants, les tranchées à travers le talus de la voirie. Des déblais ou des remblais pourront éventuellement être admis dans la mesure où ils s'articulent au volume principal par des soutènements ou par des volumes secondaires.

Les garages seront implantés soit de plain-pied avec le domaine public de la voirie lorsque le terrain naturel de l'entrée de garage est situé à moins de 1 mètre au-dessous ou au dessous du niveau de la voirie; dans le cas contraire, ils seront implantés au niveau du terrain naturel existant. Dans ce dernier cas, la rampe d'accès au(x) garage(s) présentera une pente maximum de 4% sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

Gabarit et volumétrie

Le volume principal pourra être complété par un ou plusieurs volumes secondaires qui seront accolés ou articulés à celui-ci. Le niveau des gouttières et du faîte des volumes secondaires sera nettement inférieur à celui des gouttières et du faîte du volume principal.

La hauteur du volume principal devra respecter obligatoirement les deux règles suivantes.
1° Le volume principal aura une hauteur sous gouttière de 2,50 mètres minimum et de 5,50 mètres maximum; cela permettra de réaliser au maximum trois niveaux, dont un engagé dans le volume de la toiture. La hauteur sous gouttière est mesurée pour chaque façade à partir du niveau moyen du sol considéré dans le plan de façade.

2° Rue Champ du Curé et rue du Beau Site, la façade arrière du volume principal devra présenter deux niveaux sous gouttière; rue de Basse-Biez, la façade avant du volume principal devra présenter deux niveaux sous gouttière.

Le(s) volumé(s) secondaire(s) aura (auront) une hauteur sous gouttière de 2,00 mètres minimum et de 3,50 mètres maximum.

Le rapport façade-pignon du volume principal sera supérieur ou égal à 1,5 de telle sorte que la longueur du faîte de toiture soit au moins une fois et demi la longueur du pignon. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas dans le cas de volumes principaux formant un ensemble mitoyen ou articulé; dans ce cas, les faîtes de toiture seront parallèles à la plus grande longueur du volume bâti.

Toiture

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; la pente de toiture sera comprise entre 40 et 45 degrés; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente de même inclinaison que le volume principal, ou en pente différente de 10° maximum par rapport à la pente du volume principal. La toiture du volume secondaire aura un ou deux versants droits. L'orientation obligatoire du faîte de la toiture est indiqué sur le plan de destination.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de surface inférieure à 4 mètres carrés et qu'elles servent d'articulation entre différents volumes.

Façades

Les façades seront traitées entre elles dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural; on évitera notamment les ouvertures trop importantes en pignon ou en toiture ainsi que des décrochements ou des renforcements importants. L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

Matériaux

Le matériau de parement des élévations sera soit une brique de teinte foncée à dominante rouge-brun, soit un matériau recouvert d'un badigeon de teinte blanc ou blanc nuancé.

Le matériau de couverture des toitures sera soit une tuile de teinte gris foncé ou rouge, soit une ardoise naturelle ou artificielle imitant l'ardoise naturelle de teinte gris foncé.

La tonalité et la texture des matériaux d'un même volume s'harmoniseront avec celles des volumes voisins existants ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les matériaux de clôture en maçonnerie, de murs séparatifs ou de soutènement sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement. Ils pourront en outre être réalisés en moellons du pays. Ils sont toutefois limités aux abords immédiats des bâtiments.

Pour les serres et les vérandas, le matériau sera soit le verre clair, le verre dépoli ou l'élément de remplissage mate et de teinte foncée.

Le badigeon sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'achèvement des travaux de gros-œuvre.

Egouttage et équipement

Les constructions et installations seront conformes à toutes les dispositions légales en vigueur, notamment celles prises par la Commune en vue d'assurer l'égouttage et l'assainissement des eaux usées ainsi que la desserte par des équipements d'intérêt général. Le raccordement à l'égout est obligatoire là où il existe.

Art. 5

Lotissements

Les prescriptions de l'article 4 ci-avant ne sont pas applicables aux périmètres des lotissements dûment autorisés et non périmés; les prescriptions urbanistiques des permis de lotir restent intégralement d'application.

12. Zone de constructions annexes à caractère rural

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 12.

Art. 6

Destination

Ces zones sont destinées à l'extension des constructions de la zone 11 dans la mesure où celle-ci est compatible avec le caractère rural et résidentiel du village de Biez.

Ne sont autorisées dans ces zones que les constructions annexes à usage principal de logement. Toutefois, le commerce de détail (y compris horeca), l'artisanat, les professions libérales ainsi que les activités liées à l'agriculture à l'exception de l'élevage y sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec le voisinage immédiat. Les box pour chevaux pourront être autorisés dans cette zone.

Le stockage de matériaux de construction et le dépôt de véhicules usagés ou de mitraille sont interdits dans ces zones.

Art. 7

Implantation

Les constructions devront être accolées ou articulées au volume principal et s'harmoniseront avec celui-ci; elles s'intégreront discrètement dans le paysage en respectant les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du village. Aucune construction gênante par son volume, son style, ses matériaux ou ses couleurs ne sera admise.

Les constructions seront implantées dans les limites de la zone de construction indiquée sur le plan; les façades et les pignons seront parallèles ou perpendiculaires aux limites de la zone de construction.

Relief

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Gabarit et volumétrie

Le(s) volume(s) annexe(s) aura (auront) une hauteur sous gouttière de 2,00 mètres minimum et de 3,50 mètres maximum; cela permettra de réaliser au maximum deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. La hauteur sous gouttière est mesurée à partir du niveau moyen du sol considéré dans le plan de chaque façade.

Toiture et matériaux

Le(s) volume(s) annexe(s) comprendra (comprendront) une toiture en pente de même inclinaison que le volume principal, d'un ou de deux versants droits. Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petite dimension et qu'elles servent d'articulation entre différents volumes.

Les façades et les toitures seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural que le volume principal; on évitera notamment les ouvertures trop importantes en pignon ou en toiture.

13. Zone de jardins

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 13.

Art. 8

Destination et aménagement

L'aménagement des zones de cours et jardin devra concourir au maintien du caractère naturel du site. Les arbres isolés, les plantations d'alignement, les haies d'essences régionales et les éléments constitutifs du paysage tels que massifs boisés, talus buissonneux, murs de soutènement en moellons, clôtures en maçonnerie traditionnelle devront être conservés.

Les zones de cours et jardins sont destinées aux jardins d'agrément, aux potagers, aux vergers ainsi qu'aux activités liées à l'agriculture ou à l'élevage. Y sont autorisées les plantations basses tiges et les arbres isolés d'essences régionales compatibles avec l'environnement pour autant qu'ils ne cachent pas la vue vers le paysage, notamment rue de Basse-Biez et rue du Beau Site.

Dans ces zones, toute construction est interdite, notamment les abris de jardin, les serres et les portiques. L'aménagement d'accès carrossables et d'emplacements de parking y est autorisé pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager de la zone ; on prévoira en dehors des garages éventuels un minimum de 2 emplacements de parking par logement et de 6 emplacements par activité non résidentielle. Les zones de parcage seront discrètement dissimulées dans la végétation : une surface importante de celles-ci sera réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses.

Le stockage de matériaux de construction et le dépôt de véhicules usagés ou de mitraille sont interdits dans ces zones.

Principes d'accès

Les principes d'accès aux parcelles, figurés par des flèches sur le plan de destination, seront respectés.

Aux abords des voiries, la Commune pourra déterminer le mode de clôture, les essences et la forme des plantations ainsi que la nature du revêtement des accès et zones de parcage.

La végétation sera régulièrement entretenue et taillée afin de maintenir les vues notamment vers le village et le clocher de l'église.

Clôtures

Les clôtures à rue et les séparations entre propriétés mitoyennes seront constituées de haies vives d'essences régionales compatibles avec l'environnement, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre à rue et de 2 mètres pour les séparations entre propriétés, pouvant être soutenues avec éventuellement à la base un muret de 30 centimètres de hauteur maximum.

Là où elles existent, les clôtures en maçonnerie et les haies caractéristiques du paysage seront maintenues.

Conformément à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 (M.B. 13.09.85) qui détermine les essences régionales admises, sont notamment exclues les haies composées de thuyas, d'épicéas, de cyprès, de ligustrum et d'essences exotiques.

14. Zone de jardins à ouverture paysagère

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 14.

Art. 9

Destination et aménagement

L'aménagement des zones de cours et jardin à ouverture paysagère devra concourir au maintien du caractère naturel et au maintien des perspectives visuelles. Les arbres isolés, les plantations d'alignement, les haies et les éléments constitutifs du paysage devront être conservés.

Les zones de cours et jardins sont destinées aux jardins d'agrément, aux potagers, aux vergers ainsi qu'aux activités liées à l'agriculture. Y sont autorisées en outre les plantations basses tiges et les arbres isolés d'essences régionales compatibles avec l'environnement pour autant qu'ils ne nuisent pas au caractère ouvert du paysage.

Dans ces zones, toute construction est interdite.

Clôture

Les clôtures à rue et les séparations entre propriétés seront constituées par des piquets reliés entre eux par des fils d'une hauteur de 1,20 mètres maximum. Là où elles existent, les haies caractéristiques du paysage seront maintenues.

15. Zone de jardins sous couvert boisé

Cette zone est reprise sur le plan sous la numérotation 15.

Art. 10

Destination

L'aménagement de cette zone de jardin sous couvert boisé devra conserver le caractère arboré du bosquet situé rue Champ du Curé.

Cette zone est destinée aux jardins d'agrément attenant à une habitation. La végétation sera maintenue dans son état existant, éventuellement réaménagée afin de dégager une clairière et à condition de conserver une zone tampon périphérique arborée. Y sont autorisées en outre les plantations basses et hautes tiges et les arbres isolés d'essences régionales compatibles avec l'environnement. Dans cette zone, toute construction est interdite.

2. Zone rurale

21. Zone agricole

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 21.

Art. 11

Destination

La zone agricole est destinée à l'agriculture dans la mesure où celle-ci ne nuit pas aux perspectives visuelles ouvertes et ne compromettent pas le caractère paysager de la zone. La construction de bâtiments et d'installations agricoles y est interdite. Les plantations basses ou hautes tiges et d'arbres isolés sont interdites.

Clôture

Les champs resteront préférentiellement non clôturés. Si elles sont nécessaires, les clôtures à rue et les séparations entre propriétés mitoyennes seront constituées par des piquets reliés entre eux par des fils d'une hauteur de 1,20 mètres maximum.

Un permis de bâtir doit être demandé pour la réalisation des clôtures en zone agricole, sauf pour celles répondant aux prescriptions de l'art. 192 1° d du Code wallon.

22. Bois, taillis, verger

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 22.

Art. 12

Destination

L'aménagement des zones de bois, taillis et verger concourra à conserver le caractère boisé de la butte de Biez.

Ces zones sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération de la végétation existante ainsi qu'aux plantations basses et hautes tiges d'essences régionales compatibles avec l'environnement. Le boisement et le déboisement de ces zones pourront être autorisés par la Commune pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager de la zone.

Clôture

A proximité du domaine public, la Commune pourra déterminer le mode de clôture, les essences et la forme des plantations. La végétation sera régulièrement entretenue.

Là où elles existent, les clôtures en maçonnerie et les haies caractéristiques du paysage seront maintenues.

3. Zone de voirie

31. Voirie

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 31.

Art. 13

Destination et aménagement

L'aménagement de la zone de voirie sera conçu en vue de renforcer l'aspect campagnard de l'espace public et de conserver les chemins creux là où ils existent.

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'ilots de verdure et les murs de soutènement. Le long de la rue de Basse-Biez, des plantations d'alignement pourront être imposées. Les talus et accotements seront régulièrement entretenus.

Dans ces zones, les canalisations techniques publiques seront enterrées.

32. Chemin vicinal

Cette zone est reprise sur le plan sous la numérotation 32.

Art. 14

Destination et aménagement

Cette zone est constituée par l'assiette de la propriété de l'ancien chemin de fer vicinal.

Ledit chemin vicinal fait actuellement partie du domaine privé de la commune et sera ultérieurement transféré dans le domaine public et réservé uniquement à la circulation piétonne et cycliste. Il aura une largeur de 3 mètres minimum et pourra être bordée d'arbres à hautes tiges d'essences régionales. Sont autorisés en outre l'implantation de bancs d'aspect rural ainsi que la création de zones de verdure et les murs de soutènement.

L'aménagement sera conçu de manière à respecter le caractère rural du site.

Les matériaux de revêtements autorisés sont l'empierrement et la terre stabilisée, à l'exclusion du revêtement hydrocarboné, permettant une circulation piétonne ou cycliste aisée. La réalisation d'une passerelle piétonne ou cycliste pourra être autorisée pour autant que les aménagements respectent le caractère rural du site et maintienne les zones de végétation existantes.

A proximité de la rue Champ du Curé, une zone de végétation sera aménagée et entretenue afin d'isoler le chemin vicinal des habitations voisines.

33. Chemin et sentier

Ces zones sont reprises sur le plan sous la numérotation 33.

Art. 15

Destination et aménagement

L'aménagement des chemins et sentiers sera conçu en vue de maintenir leur aspect campagnard et de conserver les chemins creux là où ils existent.

Cette zone comprend l'emprise des sentiers n° 29, 31 et 36.

Les chemins et sentiers sont affectés exclusivement à la circulation des piétons et des cyclistes. Ils auront une largeur de 1,65 mètres minimum et pourront être longés de haies vives d'essences régionales. Sont autorisés en outre l'implantation de mobilier public d'aspect rural, les plantations d'arbres feuillus à hautes tiges d'essences régionales ainsi que la création de zones de verdure et les murs de soutènement.

L'aménagement sera conçu de manière à respecter le caractère rural et ouvert du site.

Les matériaux de revêtements autorisés sont l'empierrement et la terre stabilisée permettant une circulation piétonne ou cycliste aisée ainsi que le revêtement hydrocarboné recouvert d'un grenaillage de teinte claire. Toutefois, le revêtement hydrocarboné est exclu pour le chemin vicinal comme indiqué à l'article 14.

Commune de Grez-Doiceau

Plan particulier d'aménagement de la Butte de Biez

Rapport justificatif

mars 1997

Le présent rapport explicite les options du plan particulier d'aménagement de la "Butte de Biez" de la Commune de Grez-Doiceau.

Il s'articule en trois parties :

- description de la situation existante de fait et de droit,
- énoncé des principes directeurs d'aménagement,
- justification du plan de destination.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DE DROIT

Le site de la butte du village de Biez est reconnu comme l'un des plus remarquables de la commune de Grez-Doiceau. En juillet 1992, la Commune décidait de refuser un permis de lotir sur un terrain situé rue Champ du Curé, à flanc de coteau du village de Biez. Ce lotissement implantait sept habitations le long d'une voirie et d'une placette. Considérant les difficultés liées à l'urbanisation de ce site paysager remarquable, le Conseil communal a décidé l'élaboration d'un plan particulier d'aménagement de l'ensemble de la butte de Biez. Le périmètre est fixé par le Conseil communal et délimité par la rue de Basse-Biez, l'avenue Félix Lacourt et les rues Champ du Curé et du Beau Site.

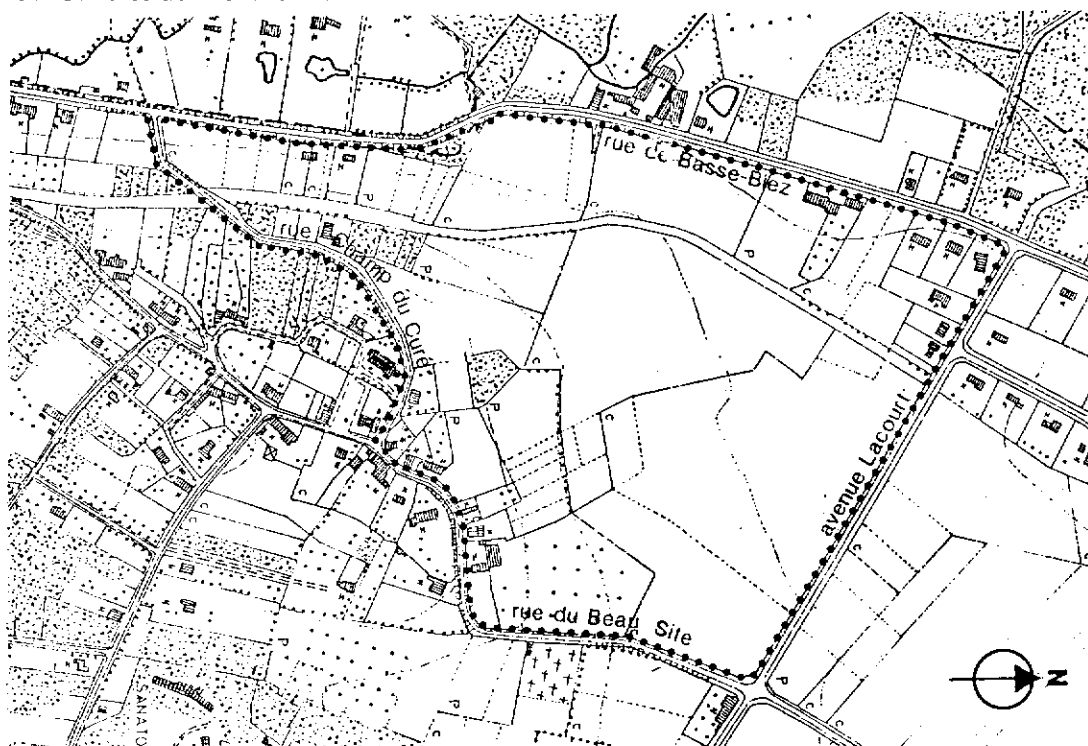


Fig. 1 - Périmètre du plan particulier d'aménagement de la Butte de Biez

Un projet de plan particulier d'aménagement a été établi et soumis à un enquête publique en février et mars 1996. Ce plan a été modifié suite aux remarques recueillies lors de l'enquête publique et émises par la Commission consultative communale d'aménagement du territoire.

Situation existante de fait

Un plan présentant la situation existante de fait a été dressé à l'échelle de 1/1000^e. Il est complété par différents documents d'analyse mettant en évidence d'une part les qualités paysagères intrinsèques du site et d'autre part les risques potentiels.

Géologie

Le paysage de la butte est marqué par son relief caractéristique. La carte géologique¹ (annexe 1) fait apparaître que la colline comprend trois zones distinctes. Au sommet, on trouve une zone *B* comportant des sables et grès calcarifères ainsi que du sable quartzeux ou décalcifié proche de *Yd*. Dans la zone intermédiaire *Yd*, où la pente s'accroît nettement, on trouve du sable gris-blanc et assez grossier vers le bas, alternant avec des zones d'argile non plastique et devenant très fine à la partie supérieure. Dans la zone inférieure *Llc* de la butte, où la pente est plus douce, on trouve du tuf, du psammite et de l'argilite.

Ces trois zones correspondent à des occupations du sol et des types végétaux différents. Il faut remarquer que les zones *B* et *Yd* ont des caractéristiques mécaniques qui peuvent occasionner des problèmes de stabilité pour la construction.

Pédologie

La carte pédologique² (annexe 2) indique la nature des terrains de surface. La zone inférieure de la butte montre une alternance de sols limoneux (zone apte à la culture), argileux ou sablo-limoneux; elle est principalement affectée aux champs et aux prairies. La zone de pente raide est composée d'une dominante de sols sablo-limoneux (de moindre aptitude à l'agriculture); cette zone est partiellement recouverte de végétaux, de bois, de haies et d'alignements d'arbres. Il s'agit de la zone qui sépare la partie ouverte du paysage (les champs) de la zone du village.

Relief

Le relief constitue la matrice du paysage. Les courbes altimétriques figurent sur le plan de situation de fait.

La zone basse, de faible pente, est bien ensoleillée et affectée principalement à la culture et à l'élevage : cette partie met en valeur les vues que l'on a sur la butte en offrant une zone de recul intéressante.

La zone médiane, de pente accentuée, présente un versant peu ensoleillé exposé vers l'ouest et le nord-ouest; il est souligné par des haies, des alignements d'arbres, des bosquets qui rendent davantage perceptible les lignes de force du paysage.

¹ Louis A., 1969, Carte des sols de la Belgique. Com. Etabl. Carte Sols Végét. Belgique, Gand, 1 carte : 1/20000^e

² Herremans, J.-P. et Vancraenenbroeck, M., 1979-1984, Carte d'évaluation biologique de la Belgique, Minist. Santé Publ. et Famille, I.H.E., Bruxelles, 1 planchette 1/25000^e

L'ancien chemin de fer vicinal a modifié sensiblement le relief naturel; vers l'ouest, en direction de Morsaint, les talus sont couverts par une végétation accentuant leur perception.

Au sommet de la butte, le relief s'adoucit. Il est occupé par la végétation des jardins et par les constructions discrètement dissimulées dans un écrin de verdure.

Le paysage est également caractérisé par des micro-reliefs où alternent des talus, des faibles dépressions, des chemins creux, des points de vue. Ces éléments du relief coupent parfois la vision vers le site. Ils constituent aussi des transitions subtiles qui s'articulent souvent avec l'aménagement des abords de constructions et de voiries. On peut observer que l'accès aux bâtiments anciens respectait souvent ce relief naturel (ni déblais ni remblais importants); ils étaient particulièrement bien intégrés dans le paysage.

Caractéristiques paysagères

Le site de la butte de Biez est l'un des plus remarquables de la commune.

La zone de paysage est dominée par l'église dont la tour émerge sur un fond végétal. Les voiries entourant le site ont conservé un caractère rural: la rue Champ du Curé est caractérisée par d'importants talus; la rue du Beau Site traverse une partie ancienne du village. Avenue Félix Lacourt, on trouve également six villas avec leurs dépendances et leur jardin.

Différents points de vue permettent de découvrir le site de la butte, notamment depuis la vallée du Train, l'avenue Félix Lacourt et la rue de Basse-Biez. Sur les versants de la colline s'ouvrent de beaux points de vue vers les paysages environnants (panorama embrassant Grez, Archennes, Bossut, Gottechain), notamment dans le haut de la rue Champ du Curé, dans un virage de la rue du Beau Site et à partir du chemin suivant l'ancien chemin de fer vicinal.

La carte des éléments paysagers dressée à l'échelle de 1/1000^e (annexe 3) indique :

- l'église de Biez, repère visuel repris par l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique (1974)³;
- les éléments bâtis en harmonie avec le paysage et participant à sa structure;
- les éléments bâtis en discordance avec le paysage;
- l'espace rural ouvert;
- l'espace rural semi-ouvert;
- des points de vue à protéger;
- les éléments de couleur voyante;
- les écrans visuels à préserver.

Ce document indique aussi (par un liséré sombre qui longe la voirie) les vues fermées, les vues moyennes ainsi que les vues lointaines. Les repères visuels et les composants naturels (haies, arbres, alignements d'arbres) ont été évalués selon leur qualité visuelle.

L'annexe 4 montre les principales lignes de force du paysage déterminée à partir du découpage parcellaire et des courbes altimétriques⁴.

L'annexe 5 présente quelques silhouettes particulièrement intéressantes du site de la butte.

³ Ouvrage collectif, Le patrimoine monumental de la Belgique, Brabant, Ministère de la Culture française, Soled, Liège, 1974

⁴ La méthode d'analyse des lignes de force paysagère est celle développée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France dans la publication *Intégration du bâti dans un paysage rural*, analyse de 3 villages en Hurepoix et recommandations (in Cahiers de l'IAURIF, Paris, Septembre 1981).

Caractéristiques architecturales

L'analyse de l'architecture du village de Biez a été menée en observant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volumétrie, leurs matériaux. Une carte de synthèse (annexe 6) indique les volumes d'architecture traditionnelle (par exemple le moulin du Piroy ou la ferme Vanderbeeck) ainsi que les volumes caractéristiques du plateau limoneux brabançon qui sont conformes aux dispositions du règlement général sur les bâtisses en site rural (Code wallon, art. 322/14 et 322/16). Toutefois, il faut noter que ce règlement ne s'applique pas au village de Biez.

Une carte des éléments architecturaux de référence (annexe 7) indique trois formes de groupements particulièrement intéressants dans le village : les ensembles bâtis semi-continus "en décrochement", les ensembles articulés en "enclos" (3 ou 4 maisons) et les ensembles implantés en "bastion" dans le relief (telle la première ferme à droite en montant la rue du Beau Site). On remarque aussi des éléments architecturaux secondaires qui assurent l'accrochage des constructions au terrain (murs de clôture ou de soutènement) ou qui participent au caractère d'un lieu (tourelle, pignon, architecture de l'école, église).

Certaines constructions sont implantées perpendiculairement à la voirie et aux courbes de niveau, ce qui offre, côté rue et côté paysage, une perception positive des pignons percés de peu de fenêtres.

Affectation du sol

Le plan de situation existante de fait indique les affectations du sol. On dénombre actuellement quelques 18 habitations dans le périmètre étudié. L'estimation des densités actuelles de logements donne pour le village de Biez une moyenne de 7,62 logements à l'hectare, soit 13,12 ares par maison. L'estimation effectuée sur la zone de lotissement (rue de Bettinval et rue de Basse-Biez) donne une moyenne de 5,2 logements à l'hectare, soit environ 20 ares par maison.

Une part importante du périmètre est affectée aux jardins, aux activités agricoles ou aux espaces naturels. Les éléments végétaux du site, quoique remarquables du point de vue paysager, ne présentent pas de valeurs particulières du point de vue biologique. L'état général d'entretien des bois, taillis et vergers laisse à désirer et l'on peut craindre une dégradation rapide de la végétation. Etant donné la vulnérabilité potentielle de ces espaces naturels, une gestion correcte est indispensable au maintien du paysage.

Le potentiel foncier urbanisable de la zone étudiée est important. Le plan de secteur classe en effet une part importante du périmètre en zone d'habitat. Faut-il en déduire que toutes les parcelles classées dans cette zone ont la propriété d'être des terrains à bâtir ? Certes pas puisque la zone d'habitat peut recevoir des affectations diverses, y compris des espaces verts et des exploitations agricoles (art. 170 du Code wallon).

Hiérarchie des voiries et circulations

Deux voies de circulation principales parcourent le fond de la vallée : l'avenue Félix Lacourt (6 m. de largeur) et la rue de Basse-Biez (4,5 m. de largeur). Un double virage en "S" a pour effet de réduire la vitesse le long de la rue de Basse-Biez. La rue du Beau Site distribue la circulation dans le village.

Les autres voies de circulation ont une vocation de desserte locale.

Il faut craindre que l'implantation de nouvelles constructions le long des voiries existantes ou à

l'intérieur du site modifie la hiérarchie actuelle des voies et n'amène un trafic supplémentaire.

Deux voiries sont pavées : la rue du Beau Site et la rue Champ du Curé. Elles devraient garder un aspect pittoresque. La rue Champ du Curé est étroite et son organisation à sens unique ne permet pas une circulation importante.

Actuellement, on n'observe pas de difficulté de stationnement. Il faudra être attentif à l'implantation de nouvelles activités qui pourraient créer des problèmes de parcage.

L'ancien tracé du chemin de fer vicinal et les sentiers parcourant le site devraient conserver une fonction pédestre.

Deux arrêts d'autobus desservent la village : l'un au carrefour Beau Site/Lacourt et l'autre au carrefour Lacourt/rue de Basse-Biez.

Réseaux techniques et écoulement des eaux

Le réseau d'égouttage des voiries est incomplet. Il ne dessert qu'une partie de la rue de Basse-Biez (du moulin du Piroy à l'avenue Lacourt) et de l'avenue Félix Lacourt; il est inexistant rue Champ du Curé et rue du Beau Site. De plus, en aval du réseau d'égout, les eaux sont rejetées dans un ruisseau. Le plan général d'égouttage prévoit une solution à ce problème par la réalisation d'égouts dans ces deux rues et la réalisation d'un collecteur le long du ruisseau dénommé Le Train.

Le réseau de distribution d'eau devra être renforcé, vu la pression d'eau déjà insuffisante actuellement.

Le réseau électrique dessert toutes les habitations. Une ligne électrique aérienne monte vers le village au niveau du sentier n°29 et le long de la rue du Beau Site.

L'écoulement des eaux dans un site pentu pose problème. D'une part, il faut assurer l'évacuation des eaux pluviales et usées vers les réseaux d'égouts existant, d'autre part le ruissellement des eaux de surface doit être pris en compte dans l'aménagement des jardins et des abords de voiries afin d'éviter la formation de zones humides ou marécageuses, notamment au pied des talus et des chemins en pente.

L'écoulement des eaux pose notamment problème le long du sentier n°29, là où elles dévalent la pente jusqu'à hauteur de l'ancien chemin de fer vicinal.

L'absence d'égouts dans certaines rues et à proximité de grandes parcelles doit être prise en compte lors de la délivrance de permis de lotir ou de bâtir en vue de vérifier la conformité des constructions et installations à toutes les dispositions légales en vigueur en matière d'épuration des eaux usées. Le raccordement à l'égout devrait être rendu obligatoire là où il existe.

Problématique du site

L'observation de la situation existante met en évidence différents problèmes ou potentialités qui devront orienter le plan particulier d'aménagement.

Les propositions d'aménagement devront notamment apporter des solutions aux problèmes suivants :

- la protection du paysage dans son ensemble, notamment de la végétation, de l'architecture rurale, des particularités du relief et des talus bordant les voiries;
- le maintien de vues proches et lointaines vers le site et à partir de celui-ci;
- les problèmes techniques liés à la construction (terrassement, accès, égouttage...);
- les problèmes de circulation induits par les nouvelles implantations et par l'urbanisation du village de Biez, ainsi que par d'éventuelles nouvelles voiries à créer;

- la conservation du caractère naturel de l'ancien chemin de fer vicinal;
- le maintien du caractère villageois des voiries, notamment la conservation des tronçons pavés.

Les problèmes d'accessibilité aux parcelles devront être pris en compte : éviter des modifications importantes des talus et les voiries en forte pente, assurer la sécurité des débouchés sur la voirie et l'accès des véhicules de sécurité (pompiers), maîtriser le charroi supplémentaire notamment rue Champ du Curé, protéger le site naturel du vicinal contre le trafic résidentiel.

Dans les choix d'implantation de constructions nouvelles, on devra être attentif aux problèmes d'intégration au relief naturel du sol (pas de remblais ou déblais importants), aux problèmes de micro-climat (ensoleillement, écrans, ombres portées) ainsi qu'aux fortes pentes. De plus on devra être attentif à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage (gabarit, matériaux, architecture, ...); on évitera des constructions qui s'isolent en site ouvert ou qui coupent des vues.

Situation existante de droit

Un plan présentant la situation existante de droit a été dressé à l'échelle de 1/1000^e.

Le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par Arrêté royal du 28 mars 1979 (Moniteur Belge du 22 septembre 1979) et modifié par arrêtés de l'Exécutif régional wallon des 10 octobre 1986, 6 septembre 1991 et 6 août 1992 couvre le périmètre du plan particulier d'aménagement. La majeure partie des parcelles est classée en zone d'habitat. L'article 170 du Code wallon précise :

Les zones d'habitat sont des zones destinées à la résidence ainsi qu'aux activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie, pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement, aux espaces verts, aux établissements socio-culturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles.

Le long de l'avenue Félix Lacourt, au sud-ouest du site, se développe une zone agricole d'intérêt paysager. L'article 176 du Code wallon mentionne :

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Sauf disposition particulière, les zones agricoles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, le logement des exploitants ainsi que les installations d'accueil pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation viable, ainsi que les entreprises para-agricoles. (...)

La reconversion en zone forestière est admise conformément aux dispositions de l'article 35bis du Code rural relatif à la délimitation des zones agricoles et forestière.

L'indication de hachures dans la partie inférieure de la butte signifie que cette zone d'intérêt paysager est soumise à certaines restrictions destinées à la sauvegarde ou à la formation du paysage. Dans ces zones peuvent être accomplis tous les actes et travaux correspondant à la destination donnée par la teinte de fond pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la valeur esthétique du paysage.

Deux permis de lotir ont été délivrés dans le périmètre du P.P.A.

Il s'agit du lotissement Dandoy n°529 (3 lots à l'angle de l'avenue Félix Lacourt et de l'ancien

chemin de fer vicinal) délivré par le Collège le 26 février 1979; un lot destiné à recevoir une villa résidentielle et unifamiliale reste à construire à cet endroit. Il s'agit aussi du lotissement Hutsebaut n°4 (4 lots à l'angle de l'avenue Félix Lacourt et de la rue de Basse-Biez) délivré par le Collège le 8 novembre 1974; tous les lots y sont construits.

Statut des voiries

Les voies carrossables délimitant le périmètre du P.P.A. sont des voiries communales.

L'Atlas des communications vicinales indique trois sentiers⁵ dans le périmètre du P.P.A.

Le sentier n°29 monte vers le sommet de la butte en partant du Moulin du Piroy et aboutit au pied de l'église.

Le sentier n° 31 longe la ferme Vanderbeeck entre la rue de Basse-Biez (chemin n° 4) et l'ancien chemin de fer vicinal. Il le traverse et rejoint à travers champ le sentier n°29; cette dernière section n'est plus visible sur le terrain.

Le sentier n°36, parallèle à la rue de Basse-Biez, relie cette rue (à partir du double virage en "S") au carrefour formé par l'ancien chemin de fer vicinal et le sentier n° 29; au-delà, il a été rectifié⁶ et longe le vicinal jusqu'à l'avenue Félix Lacourt.

Le tracé de l'ancien chemin de fer vicinal est une propriété privée de la commune de Grez-Doiceau.

Cours d'eau

L'Atlas des cours d'eau⁷ mentionne le ruisseau "Le train" situé dans le fond de la vallée en dehors du périmètre étudié. Il s'agit d'un cours d'eau de deuxième catégorie repris sous la numérotation 2.038.

Règlements

Un règlement communal concernant la protection des arbres et des espaces verts a été adopté par le Conseil communal en sa séance du 17 mars 1980. Il impose un permis préalable pour supprimer ou réduire des espaces verts, jardins, parcs affectés à la végétation ainsi que pour abattre des arbres, arbustes ou haies, isolés, groupés ou en alignement, ou accomplir des actes pouvant provoquer la disparition prématurée de ceux-ci.

Il n'existe pas actuellement de règlement communal d'urbanisme pour la Commune de Grez-Doiceau.

⁵ Un quatrième sentier, portant le n°27, figure à l'Atlas des communications vicinales mais a été supprimé par délibération du Conseil communal du 05.07.1972 et approbation par la Députation permanente du 9.03.1973.

⁶ Le sentier n°36 a été déplacé par délibération du Conseil communal du 28.01.1980 et approbation par la Députation permanente du 16.12.1982.

⁷ Dressé par le Service Technique Voyer de la Province de Brabant, le 30 mai 1952

PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT

Option fondamentale et objectifs

L'option fondamentale du plan particulier d'aménagement est d'assurer l'intégration de toute construction et de tout aménagement en vue de conserver l'harmonie du site paysager et d'assurer la viabilité, la sécurité et la beauté des voiries.

Cette option peut se concrétiser par les sept objectifs qui suivent.

1. Maintenir des zones d'ouverture paysagère à partir de l'espace public pour conserver une vue d'ensemble sur la butte.
2. Préserver les éléments constitutifs du paysage : la campagne, la pente boisée, la zone de constructions villageoises.
3. Protéger l'aspect esthétique du milieu naturel, le relief et la végétation.
4. Maintenir la cohérence architecturale, urbanistique et fonctionnelle des éléments bâtis.
5. Conserver le caractère campagnard des deux rues montant sur la butte et de leurs abords (rue du Beau Site et rue Champ du Curé) ainsi que des chemins et sentiers traversant le site; maintenir les vues intéressantes que l'on a à partir des rues de Basse-Biez, Champ du Curé, du Beau Site ainsi que de l'avenue Lacourt.
6. Rendre une place plus importante au déplacement des piétons et veiller à limiter la circulation et le parcage.
7. Dans l'implantation des constructions nouvelles, tenir compte des contraintes d'ensoleillement, d'équipement, d'épuration et d'évacuation des eaux.

Concrètement, ces objectifs ont été traduits de la manière suivante :

- interdire la construction dans les zones "d'ouverture paysagère" et imposer des limitations de gabarit dans les zones présentant des vues particulièrement intéressantes;
- implanter prioritairement les bâtiments (entre 20 et 30 logements au maximum) en dehors des zones d'ouverture paysagère, à proximité des noyaux bâtis existants;
- n'autoriser des activités nouvelles (commerce, service, artisanat, culture ou élevage) que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère rural et résidentiel du village, notamment par le volume trafic et de stationnement qu'elles occasionnent;
- limiter la densité et le nombre de constructions ainsi que les voiries nouvelles;
- éviter dans la mesure du possible d'entailler les talus et les pentes pour y creuser des voies d'accès et des rampes de garage;
- limiter les hauteurs de clôture dans les zones d'ouverture visuelle sur le paysage et imposer des écrans végétaux dans les autres zones;
- conserver les haies, les alignements d'arbres, le couvert boisé et le relief naturel du sol;
- éviter les constructions et les transformations trop "voyantes" en prescrivant des implantations, des matériaux, des formes inspirées par l'architecture traditionnelle du village.

JUSTIFICATION DU PLAN DE DESTINATION

Le plan de destination traduit l'option fondamentale et les objectifs en déterminant les zones d'affectation du sol. Pour élaborer ce document, on a traduit les principes directeurs d'aménagement dans une vision globale et à long terme de l'évolution du village.

La démarche suivie a consisté à réaliser un "plan-masse" préfigurant l'aménagement futur; il sera traduit ensuite dans un plan de destination.

Description du plan-masse

Le plan-masse préfigure les constructions et les aménagements futurs en déterminant trois aspects essentiels : l'implantation des futures constructions, le tracé des voiries ainsi que les principes d'accès aux propriétés riveraines, les principales masses végétales. Ces éléments ont été déterminés en vue de protéger le paysage et de maintenir les points de vue remarquables qui permettent de le découvrir.

Les implantations des nouvelles constructions ont été conçues de manière à renforcer la structure des noyaux d'habitat actuels. Elles sont situées à front de voirie pour garder l'aspect caractéristique de la rue. Le village se développe par quelques constructions nouvelles qui s'implantent dans la trame parcellaire, entre les bâtiments existants. Les nouvelles constructions sont limitées en taille et implantées à proximité de la voirie pour éviter une dispersion dans le paysage.

Un premier groupe d'habitations établit le lien entre l'ancienne ferme située rue du Beau Site et le village.

Un deuxième groupe se serre à proximité et en contrebas de l'église.

Un troisième ensemble pourrait s'implanter en léger recul dans le verger situé en face du cimetière.

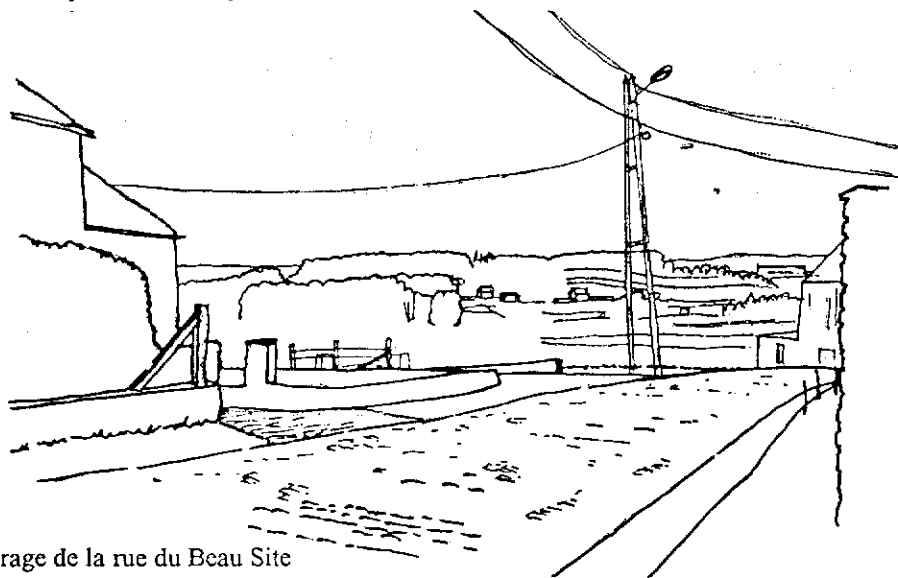


Fig. 2 - vue du paysage depuis un virage de la rue du Beau Site

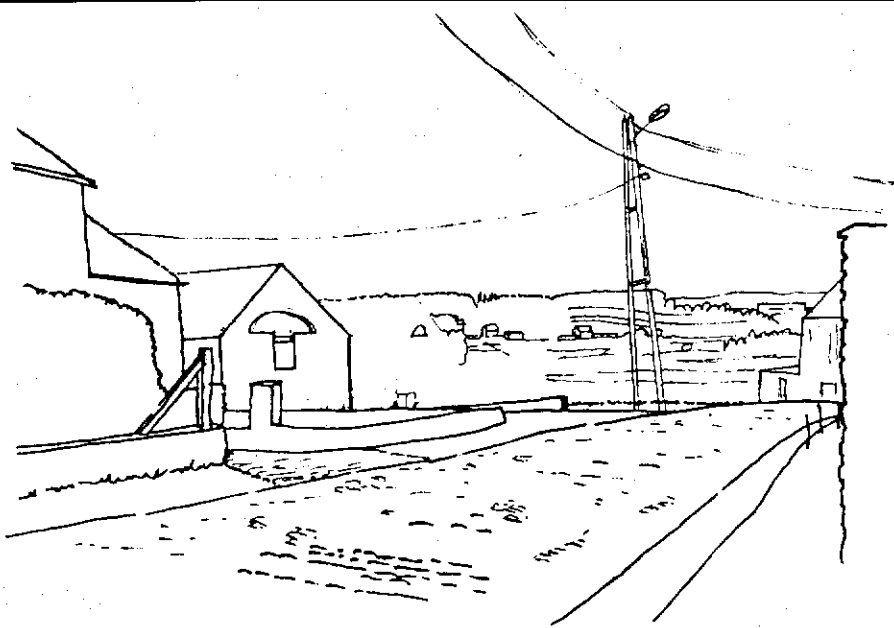


Fig. 3 - vue d'une nouvelle construction dans le virage de la rue du Beau Site

Dans un virage de la rue du Beau Site, une vue remarquable s'ouvre sur le paysage de la vallée du Train; elle se perçoit principalement lorsque l'on descend la rue. La pente du terrain resté libre à cet endroit (à côté de l'ancien restaurant "Les Moellons") présente d'abord un léger replat puis une pente assez forte. Afin de préserver cette vue, on pourrait implanter une construction en recul; elle serait de hauteur limitée (rez plus un demi étage) et s'inscrirait dans le creux du terrain de façon à dégager le champ visuel à partir de la rue.

Du point de vue de la composition urbanistique, il est important que les bâtiments qui terminent les extensions du village apparaissent comme des "portes" (par exemple, ces bâtiments pourraient s'implanter perpendiculairement à la rue et proche d'elle ou montrer une façade-pignon).

Le vaste verger situé face au cimetière⁸ pourrait accueillir trois ou quatre habitations groupées afin de préserver le cadre de verdure. L'accès serait aménagé parallèlement à la voirie, à partir du point bas du terrain qui est au niveau de la rue du Beau Site.

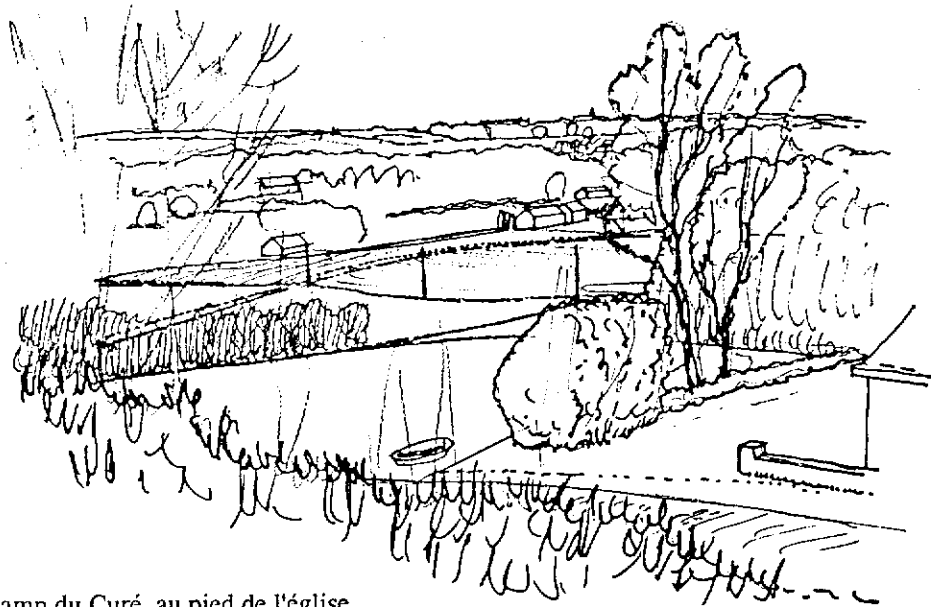


Fig. 4 - vue de la rue Champ du Curé, au pied de l'église

⁸ situé pour sa plus grande partie en zone d'habitat et longé par une voirie équipée.

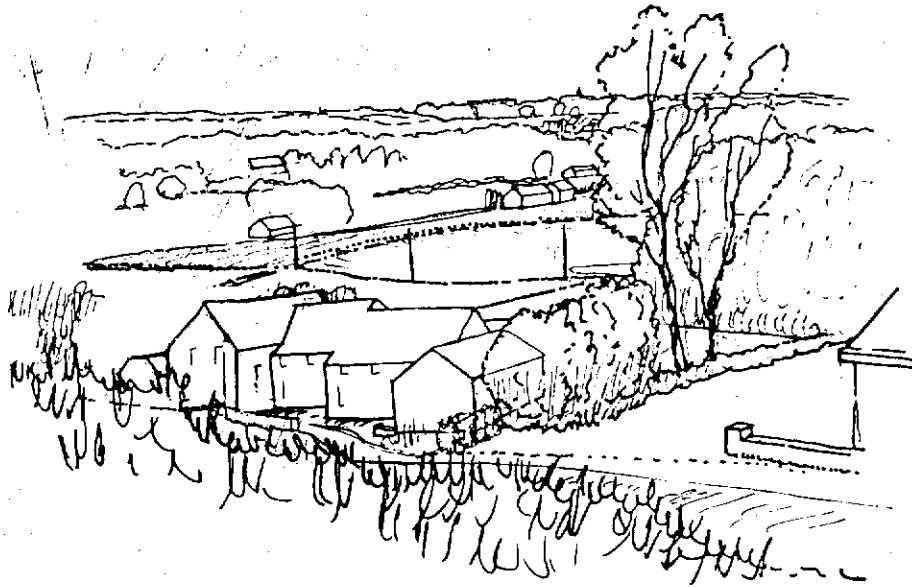


Fig. 5 - vue de nouvelles constructions à partir du pied de l'église

La zone située au croisement de l'avenue Lacourt et de la rue de Basse-Biez se développera par remplissage des terrains non construits. D'une part, il apparaît intéressant de réaliser la construction de maisons qui formeraient de petits ensembles (groupe de deux maisons mitoyennes) et de prévoir une végétation de fond de jardin qui délimite clairement le périmètre de ce type d'urbanisation. Ainsi, deux constructions pourraient trouver place à proximité du vicinal à condition qu'elles soient séparées du paysage rural par une zone tampon végétale et que l'accès se fasse par la rue de Basse-Biez.

Un autre groupe de constructions se développe le long de la rue de Basse-Biez. Il complète les noyaux anciens de part et d'autre de la rue. Les implantations sont conçues pour éviter de nuire à la perception du paysage à partir de la route.

Le terrain voisin de la ferme Vanderbeeck pourrait comporter deux constructions; il ne faudrait pas construire au-delà de la ferme afin de préserver une trouée donnant une vue sur la butte.

Dans le double virage de la rue de Basse-Biez (près du moulin du Piroy), les constructions ont été implantées avec un accès dans la partie basse du terrain, de plain-pied avec la route, afin d'éviter des rampes d'accès et des modifications du relief naturel. A l'arrière, ces constructions pourront bénéficier d'une terrasse de plain-pied avec le jardin. Il serait souhaitable que les accès aux diverses constructions soient communs afin de limiter les dangers que causeraient plusieurs entrées et sorties individuelles rue de Basse-Biez.

La plantation de tilleuls pourrait prolonger l'allée de la rue de Basse-Biez.

En allant vers Morsaint, après le tournant, il existe actuellement deux habitations et une série de terrains libres. Les constructions ont été placées en recul par rapport au sommet du talus de la rue de Basse-Biez pour qu'elles ne soient pas perçues de la voirie : il ne faudrait pas créer d'accès individuels par la rue de Basse-Biez car cela détruirait le talus important à cet endroit et menacerait l'allée de tilleuls. Une entrée commune devrait être réalisée pour les trois propriétés voisines, parallèlement à la rue de Basse-Biez. Le chemin vicinal ne pourra servir d'accès et est réservé aux piétons. Un écran de verdure séparera ces constructions du chemin vicinal.

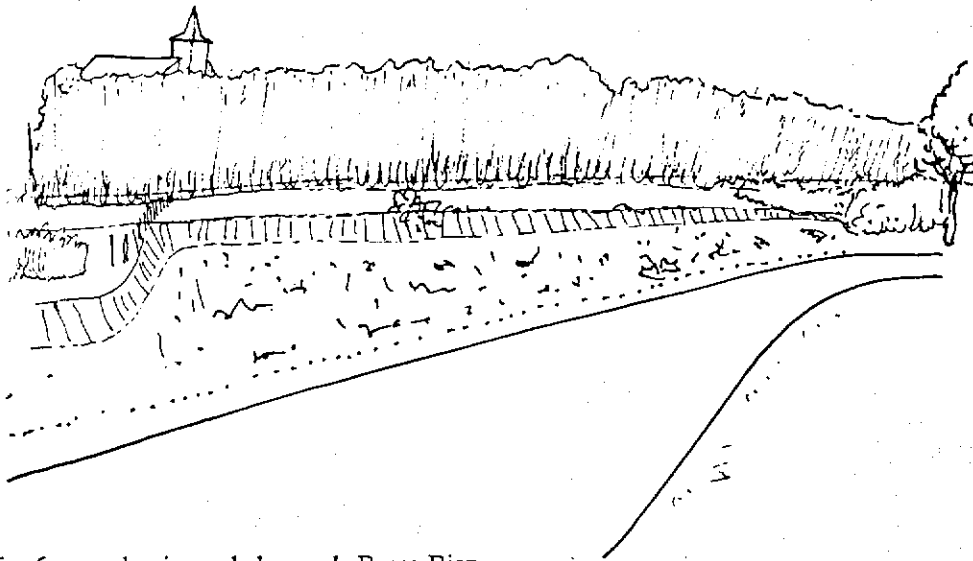


Fig. 6 - vue du virage de la rue de Basse-Biez

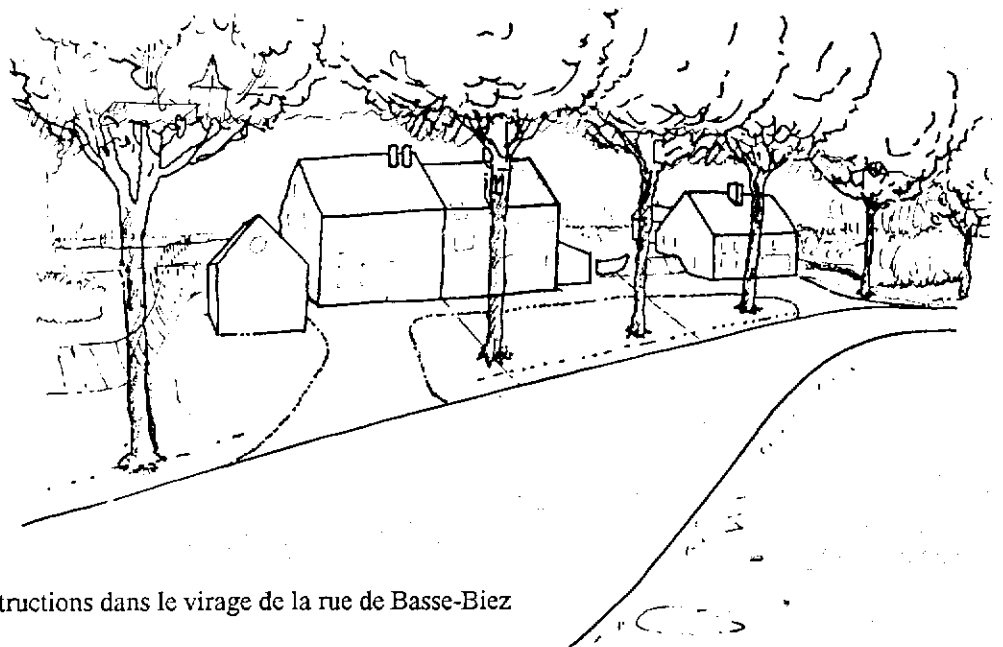


Fig. 7 - vue de nouvelles constructions dans le virage de la rue de Basse-Biez

Entre la rue Champ du Curé et l'ancien chemin de fer vicinal, une seule construction pourra être érigée à condition d'équiper ce terrain et d'y maintenir un caractère boisé.

Du point de vue de la structure du réseau routier, on a exclu la création de voiries nouvelles. Un soin particulier doit être porté aux accès privatifs.

Il s'agit de ne pas entailler les talus importants mais au contraire de concevoir des accès qui s'adaptent aux accidents du relief. On préférera par exemple les rampes longeant doucement le relief, les entrées groupées ou jumelées qui évitent la multiplication des chemins privés, l'aménagement de cour d'accès et de parcs communs.

Les cheminements piétonniers sont conservés. L'assiette de l'ancien vicinal sera maintenue et aménagée en chemin de promenade. Il faudra maintenir toutefois l'accès du charroi agricole pour l'exploitation des terres situées dans le périmètre de la butte.

A terme, l'ancien vicinal pourrait être aménagé en voirie cyclable (moyennant la construction d'un petit pont sur la rue Champ du Curé) à condition de ne pas altérer le caractère champêtre de cette

voirie. L'assiette ne sera donc pas goudronnée mais pourra éventuellement changer de revêtement, pour autant que celui-ci soit bien adapté à la marche.

Le plan reprend les principales masses végétales qui structurent le paysage.

Les zones boisées et le verger sont maintenus. Là où s'implantent des constructions, on veillera à ne pas rompre l'effet de masse végétale, surtout en bordure des zones. Le plan reprend également une végétation soulignant les talus et le tracé de l'ancien vicinal. La rue Champ du Curé devra conserver son caractère de chemin creux dans un sous-bois.

Les zones de lotissements et de la rue de Basse-Biez seront ceinturées par des zones-tampons de végétation afin d'y conserver un caractère de paysage fermé.

La zone rurale située au niveau intermédiaire de la butte se caractérise par un caractère rural ouvert excluant la plantation de végétation haute.

Circulations

Le plan ne modifie pas le schéma de circulation dans ce quartier. Il faudra cependant limiter le charroi sur les voiries pavées et en forte pente (rue du Beau Site et Champ du Curé). La rue Champ du Curé sera maintenue dans son gabarit actuel et sera à sens unique en montant.

L'implantation de nouvelles activités nécessitant des emplacements de parcage (professions libérales, artisanat, commerce, équipement communautaire) devront intégrer sur leur propre terrain (ou dans un rayon de 50 m.) un nombre suffisant d'emplacements réservés à leur usage⁹.

Les chemins et sentiers seront réservés à la circulation des piétons et des cyclistes. En aucun cas, ces sentiers ne peuvent donner un accès carrossable aux propriétés riveraines. Cela s'applique notamment au chemin vicinal ainsi qu'au sentier n°29, à proximité de la rue Champ du Curé et de la rue de Basse-Biez.

L'accès du charroi agricole devra être limité sur le chemin vicinal à la seule exploitation des terres situées dans le périmètre de la butte.

Plan de destination

Dans le périmètre du plan particulier d'aménagement, la zone d'habitat a été divisée en cinq zones d'affectation distinctes; la zone rurale a été subdivisée en deux zones d'affectation.

I. Zone de résidence

II. Zone de constructions à caractère rural

Ces zones sont destinées à la fonction résidentielle. Des activités compatibles avec le caractère rural et résidentiel du village de Biez pourront éventuellement être admises : commerce de détail à vocation locale, établissement horeca, artisanat non polluant et non odorant en lien avec le milieu rural, professions libérales, activités liées à l'agriculture. On vise notamment à éviter les activités productrices de bruit, de poussière, de fumée ou d'odeur désagréable (carreleur avec débit de matériaux, scierie, élevage de volaille, etc.). Le stockage de matériaux de construction et le dépôt de véhicules usagés ou de mitraille est exclu pour des raisons esthétiques.

⁹ On se référera le cas échéant à la circulaire ministérielle du 17.06.1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors de travaux de construction.

Vu les caractéristiques de la rue Champ du Curé, on n'autorisera que des habitations comprenant éventuellement une profession libérale afin d'y limiter le trafic.

Les bâtiments seront conçus de manière à s'intégrer à l'architecture traditionnelle du village. Afin d'éviter les constructions trop volumineuses, la surface des commerces de détail est limitée à 100 m² et la surface destinée aux activités d'artisanat, de profession libérale, d'agriculture ou d'élevage à 150 m².

12. Zone de constructions annexes à caractère rural

Le plan établit une distinction entre les limites des zones de constructions principales (corps de logis principal) et les zones de constructions annexes (garages, ateliers, remises, vérandas, volumes secondaires). Ces zones sont définies pour permettre une articulation avec le relief du sol, la voirie ou les volumes voisins.

Les zones de construction annexes sont destinées à l'extension des constructions dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le caractère rural et résidentiel du village de Biez. La construction de box pour chevaux est possible dans la mesure où ils sont accolés ou s'articulent avec la construction principale.

13, 14 et 15. Zones de jardins

Le plan distingue trois types de zones de cours et jardins; elles ont pour objet de maintenir au maximum le caractère aéré et naturel du site.

La première est la zone de cours et jardin jouxtant l'habitation. Les arbres isolés, les plantations d'alignement, les haies et les éléments constitutifs du paysage devront y être conservés. On pourra y réaliser des jardins d'agrément, des potagers, des vergers ainsi que des activités liées à l'agriculture; l'élevage y est exclu. On veillera notamment à ce que les plantations ne cachent pas la vue vers le paysage, notamment rue de Basse-Biez et rue du Beau Site. Il s'agit de maintenir les vues caractéristiques vers le village et vers l'église ainsi que vers la vallée du Train. Toute construction y est interdite, notamment les abris de jardin, les serres et les portiques.

La deuxième zone de cours et jardins préconise l'ouverture paysagère. On vise par là le maintien du caractère naturel et des perspectives visuelles. Les éléments constitutifs du paysage (haies, alignements, arbres isolés) devront être conservés. Dans ces zones, toute construction est interdite. Les clôtures seront strictement limitées et d'aspect discret (piquets et fils).

La troisième zone est une zone de jardins sous couvert boisé. Il s'agit ici notamment de conserver le caractère arboré du bosquet situé rue Champ du Curé. Cette zone est destinée aux jardins d'agrément attenants à l'habitation. La végétation y sera maintenue dans son état actuel et une zone tampon périphérique arborée devra être aménagée.

Dans les zones de cours et jardins, il est important de bien intégrer les clôtures, les essences et la forme des plantations ainsi que la nature du revêtement des accès et des zones de parage aux abords des voiries communales.

Pour le choix des essences constitutives des haies de clôture, on se référera à la liste relative à la région limoneuse figurant dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 09.02.1995¹⁰ relatif à l'octroi d'une subvention pour la plantation de haies. Cette liste est reprise en annexe 9.

¹⁰ Moniteur belge du 23.05.1995, pp. 14215 à 14220.

2. Zone rurale

21. Zone agricole

La zone agricole est destinée à l'agriculture qui participe au paysage de la butte; il faudra néanmoins veiller à ce que cette activité ne déstructure pas sa perception. Aucun bâtiment ni aucune installation agricole ne peut être construite dans cette zone. Afin de préserver le caractère ouvert de cette partie de la butte, les plantations basses ou hautes tiges et d'arbres isolés seront interdites.

Les champs resteront non clôturés ou éventuellement séparés par des clôtures discrètes.

22. Bois, taillis, verger

L'objectif poursuivi est la conservation du caractère boisé de la butte de Biez. Pour cela il faudra maintenir les végétaux de qualité, protéger les écotopes naturels et régénérer les espaces naturels de moindre qualité. Les plantations se feront avec des essences régionales compatibles avec l'environnement. Le boisement et le déboisement pourront être autorisés pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager de la zone.

Dans les zones de jardins et les zones rurales, on choisira les essences végétales dans la liste figurant dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 09.02.1995 relatif à l'octroi d'une subvention pour la plantation de haies (annexe 9). Il faudra être attentif à l'entretien des végétaux.

3. Zone de voirie

31. Voirie

L'objectif poursuivi est l'aménagement de voiries en vue de renforcer l'aspect campagnard de l'espace public et de conserver les chemins creux là où ils existent. Tout devra concourir au renforcement du caractère rural du village. Des plantations d'alignement pourront être réalisées par exemple le long de la rue de Basse-Biez où un alignement de tilleuls existe partiellement et pourrait être prolongé.

La rue Champ du Curé et la rue du Beau Site présentent la particularité d'être pavées et d'être en partie encaissées dans entre de hauts talus. Ces aspects caractéristiques sont à maintenir, ce qui aura pour effet de réduire la vitesse des véhicules.

Le mobilier urbain devra être soigné et les canalisations techniques publiques seront enterrées.

32. Chemin vicinal

L'ancien chemin de fer vicinal sera maintenu dans son aspect champêtre. Il y a lieu de l'affecter exclusivement à la circulation des piétons et des cyclistes. On garantira en tout temps la praticabilité des chemins (pour les piétons et les cyclistes) sans pour autant opter pour des solutions lourdes. L'implantation de bancs d'aspect rural ainsi que la création de zones de verdure seraient souhaitables pour autant que l'aménagement soit conçu de manière à respecter le caractère rural du site.

Une zone de végétation devra être aménagée à proximité de la rue Champ du Curé afin d'isoler le chemin vicinal des habitations voisines.

33. Chemin et sentier

Cette zone comprend l'emprise des sentiers existants n° 29, 31 et 36.

Leur aménagement sera conçu pour maintenir l'aspect campagnard de manière à respecter le

caractère rural et ouvert du site. On veillera à conserver les chemins creux là où ils existent. Ils pourront être longés de haies vives d'essences régionales.

Le sentier n° 31 sera maintenu dans sa section entre l'ancien chemin de fer vicinal et le sentier n° 29, même s'il apparaît impraticable dans cette section.

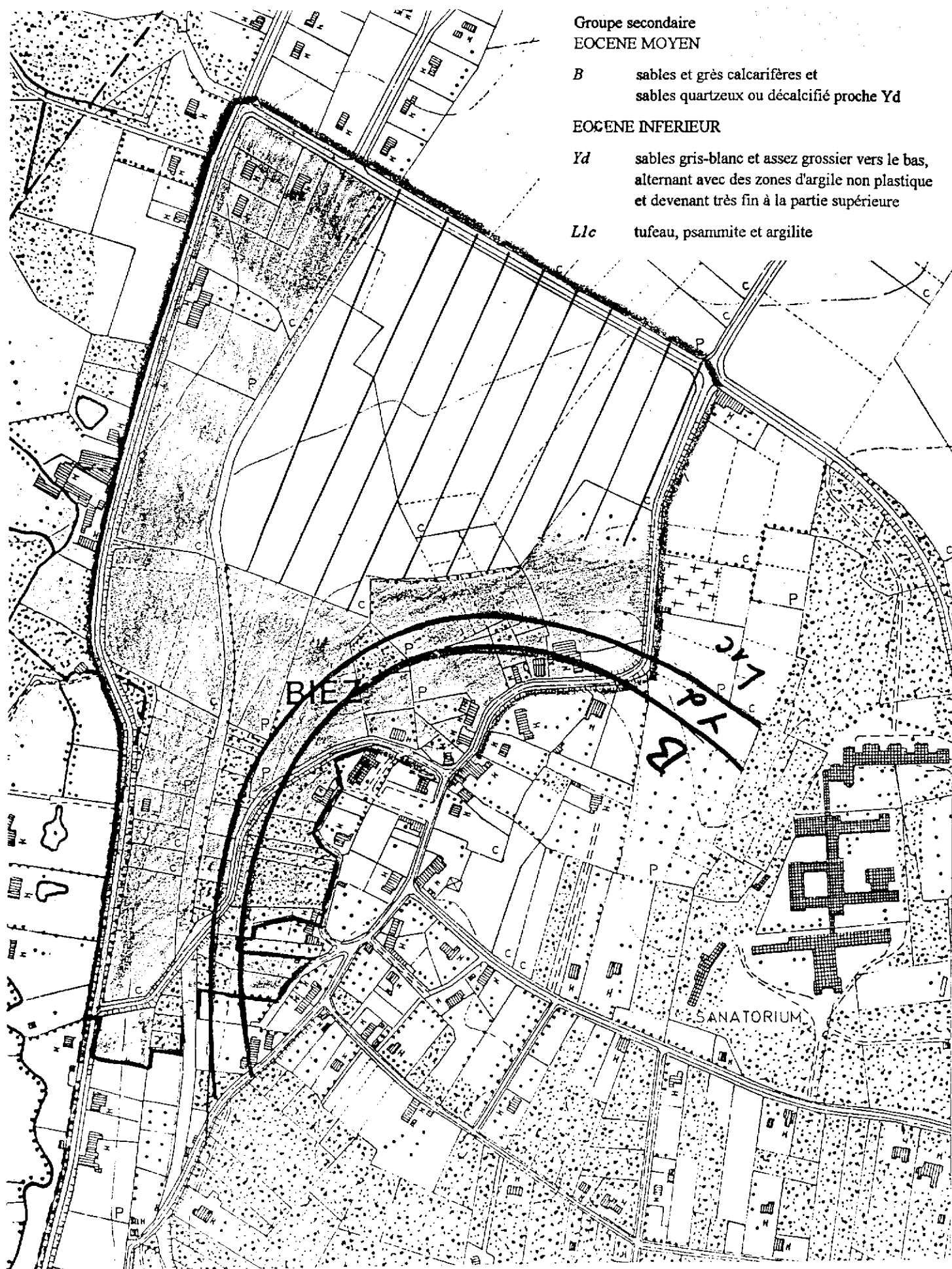
Prescriptions urbanistiques

Les prescriptions urbanistiques sont applicables à l'ensemble du périmètre à l'exception des lotissements autorisés pour lesquels les prescriptions du permis de lotir restent d'application.

Les objectifs des prescriptions peuvent être synthétisés comme suit :

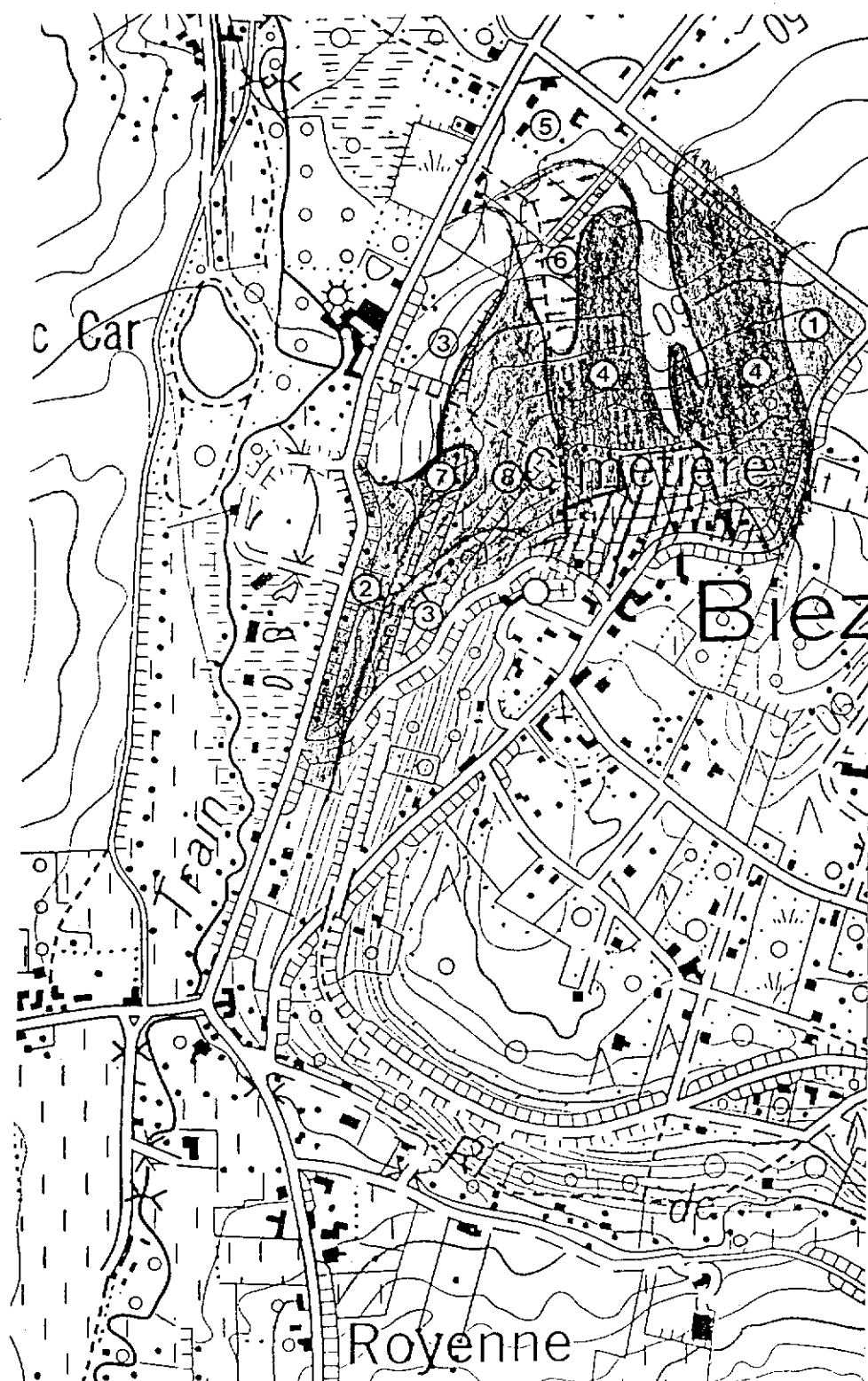
- intégration discrète des constructions dans le paysage en respectant notamment les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du village (volumes simples, matériaux et couleurs sobres, inscription dans la silhouette générale du bâti;
- respect du relief naturel du sol, de la végétation et des vues vers le paysage à partir de l'espace public;
- limitation au maximum des déblais et des remblais et adaptation au modelé du terrain;
- garages implantés soit de plain-pied avec le domaine public de la voirie, soit au niveau du terrain naturel existant; dans ce dernier cas, la rampe d'accès au(x) garage(s) présentera une pente maximum de 4% sur les 5 premiers mètres de la zone de recul;
- articulation du volume principal et des volumes secondaires;
- limitation des hauteurs de construction;
- maintien des ouvertures paysagères par des limitations locales de hauteur et d'implantation;
- rapport façade-pignon du volume principal supérieur ou égal à 1,5 de telle sorte que la longueur du faîte de toiture soit au moins une fois et demi la longueur du pignon; pour les volumes principaux formant un ensemble mitoyen ou articulé, les faîtes de toiture seront parallèles à la plus grande longueur du volume bâti (de manière à former un ensemble cohérent généralement parallèle à la voirie);
- spécification des pentes de toitures (de 40 à 45°) avec une tolérance de 10° pour les volumes secondaires et limitation des toitures plates;
- choix de matériaux en harmonie avec le voisinage (brique de teinte foncée à dominante rouge-brun, badigeon de teinte blanc ou blanc nuancé, tuile de teinte gris foncé ou rouge ou ardoise foncée) et directives simples pour la composition des façades.
- respect des dispositions légales en vigueur, notamment celles prises par la Commune en vue d'assurer l'égouttage et l'assainissement des eaux usées ainsi que la desserte par des équipements d'intérêt général.

Annexe 1 - Extrait de la carte géologique

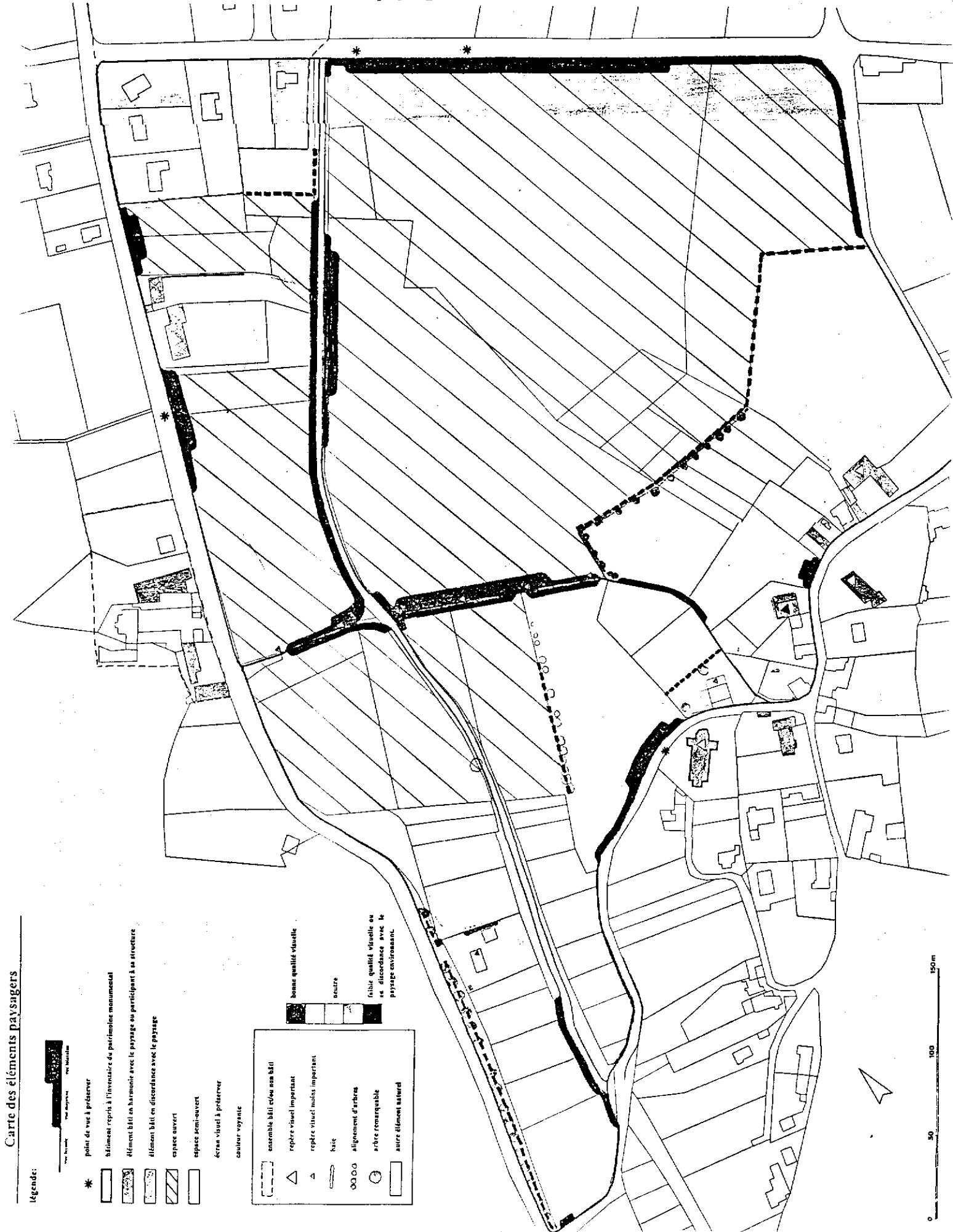


Annexe 2 - Extrait de la carte pédologique

- 1 AbB sol limoneux à horizon B textural
- 2 Lbp sol sur limon sableux
- 3 Edx sol argileux, faiblement ou modérément gleizifié
à hB humique ou/et ferrique
- 4 Aba sol limoneux à horizon B textural
- 5 Abp sol sur limon
- 6 phase à horizon B textural enfoui à faible profondeur
- 7 Lba sol sablo-limoneux à horizon B textural
- 8 sLbc sol sablo-limoneux à horizon B textural fortement
tacheté; substrat argilosableux débutant à faible profondeur



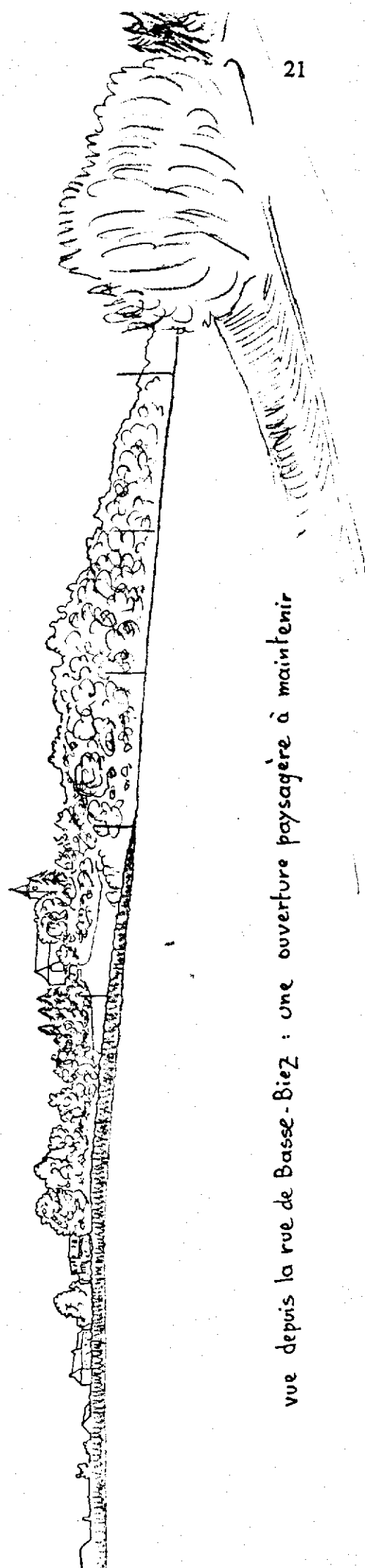
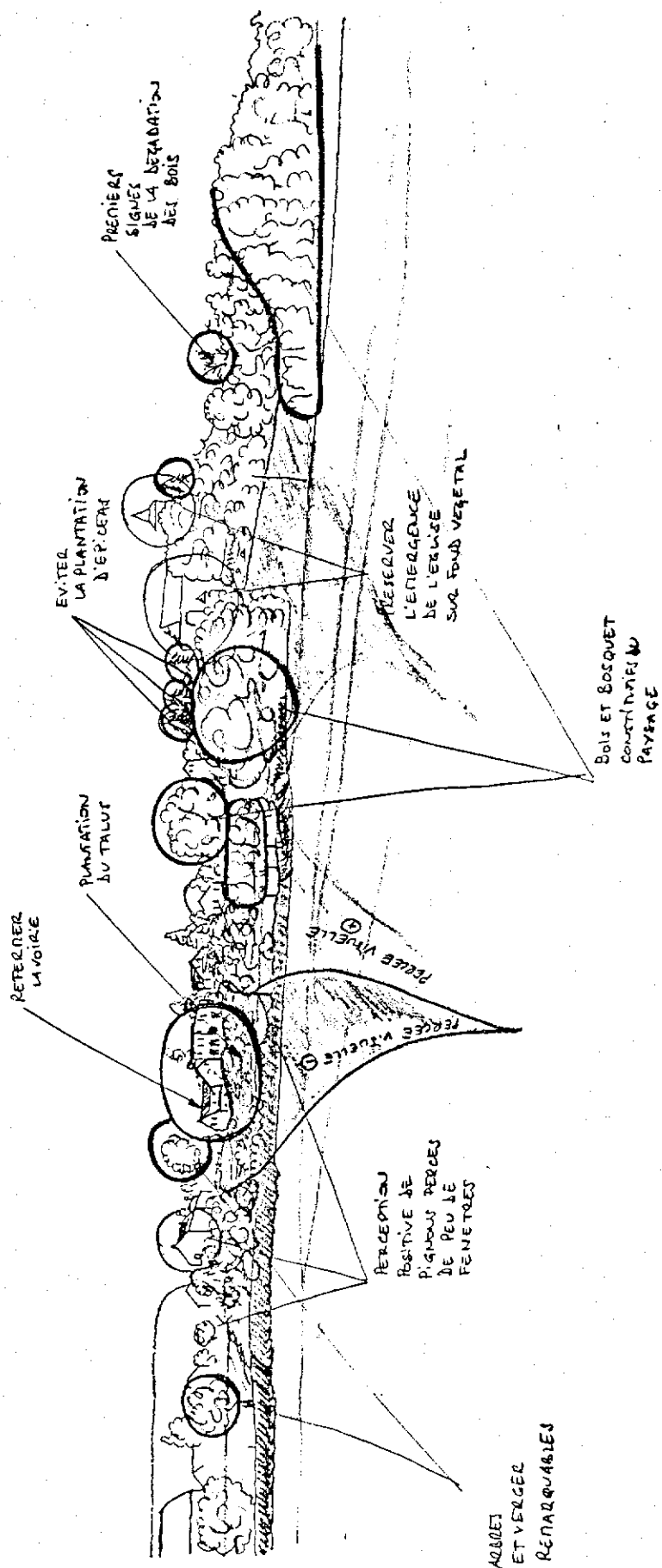
Annexe 3 - Carte des éléments paysagers



Annexe 4 - Lignes de force du paysage



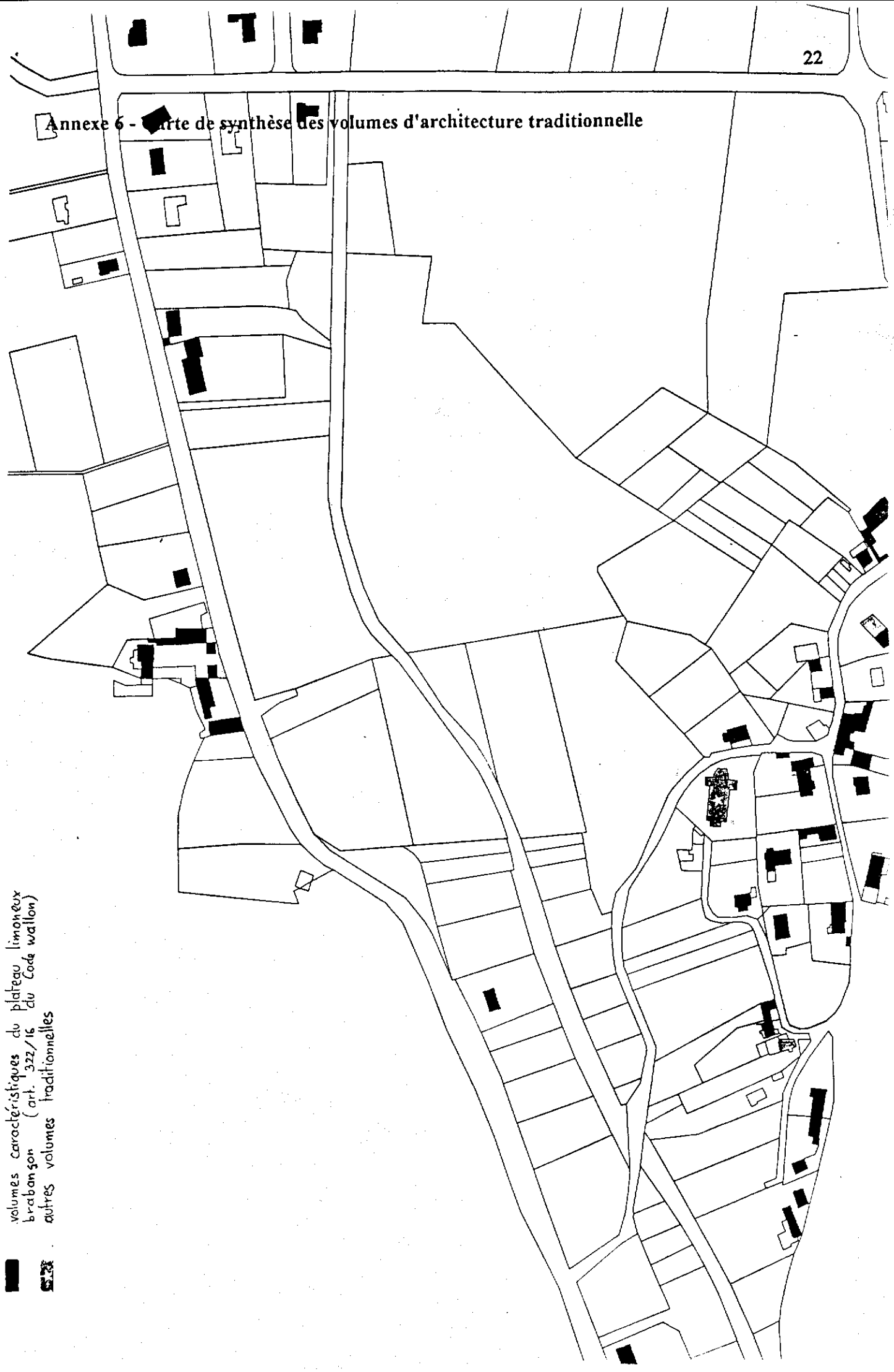
Annexe 5 - Silhouettes intéressantes du site de la butte



vue depuis la rue de Basse-Biez : une ouverture paysagère à maintenir

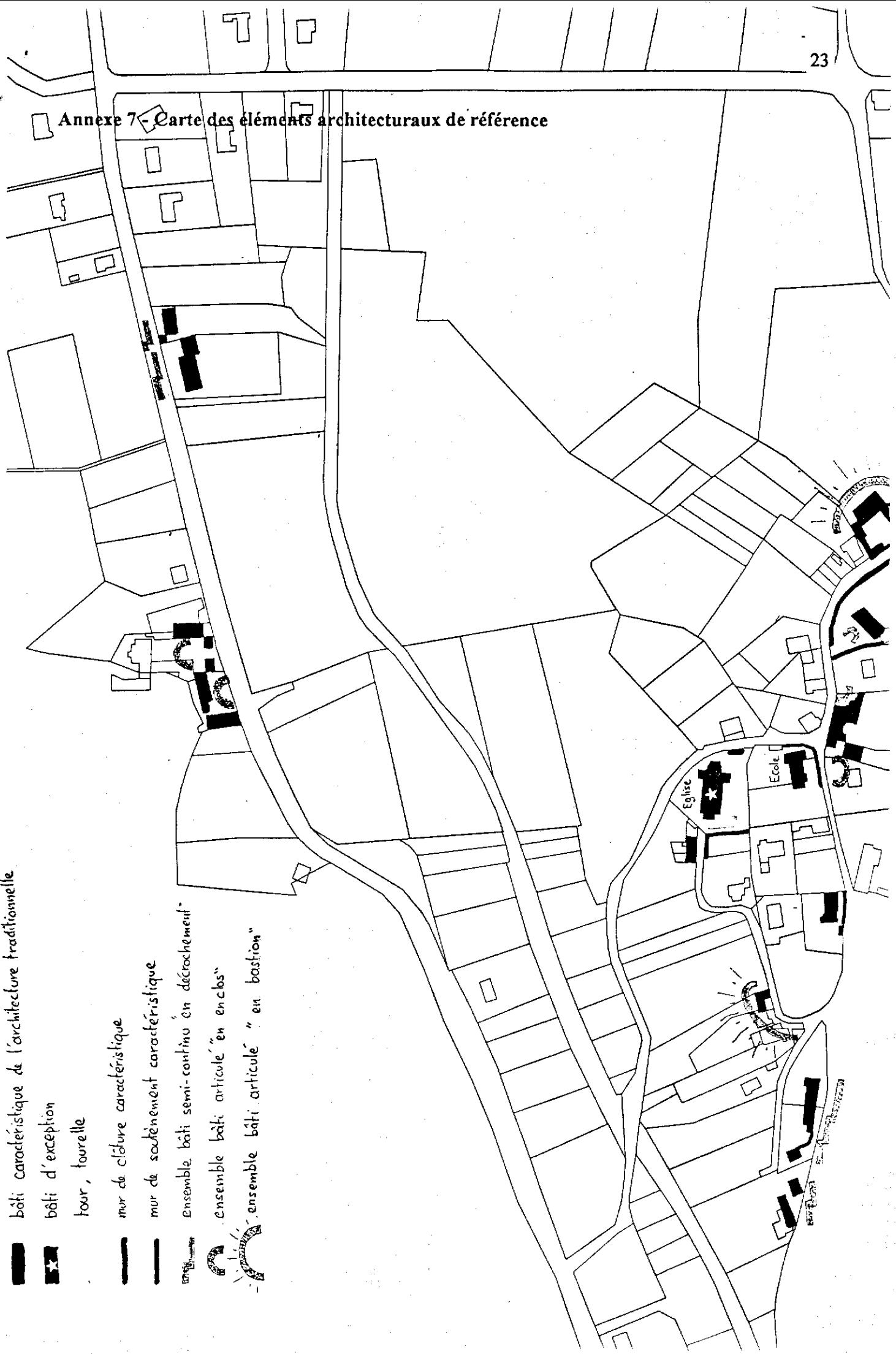
- volumes caractéristiques du plateau limonéux brabançon (art. 322/16 du Code wallon)
- autres volumes traditionnelles

Annexe 6 - Carte de synthèse des volumes d'architecture traditionnelle

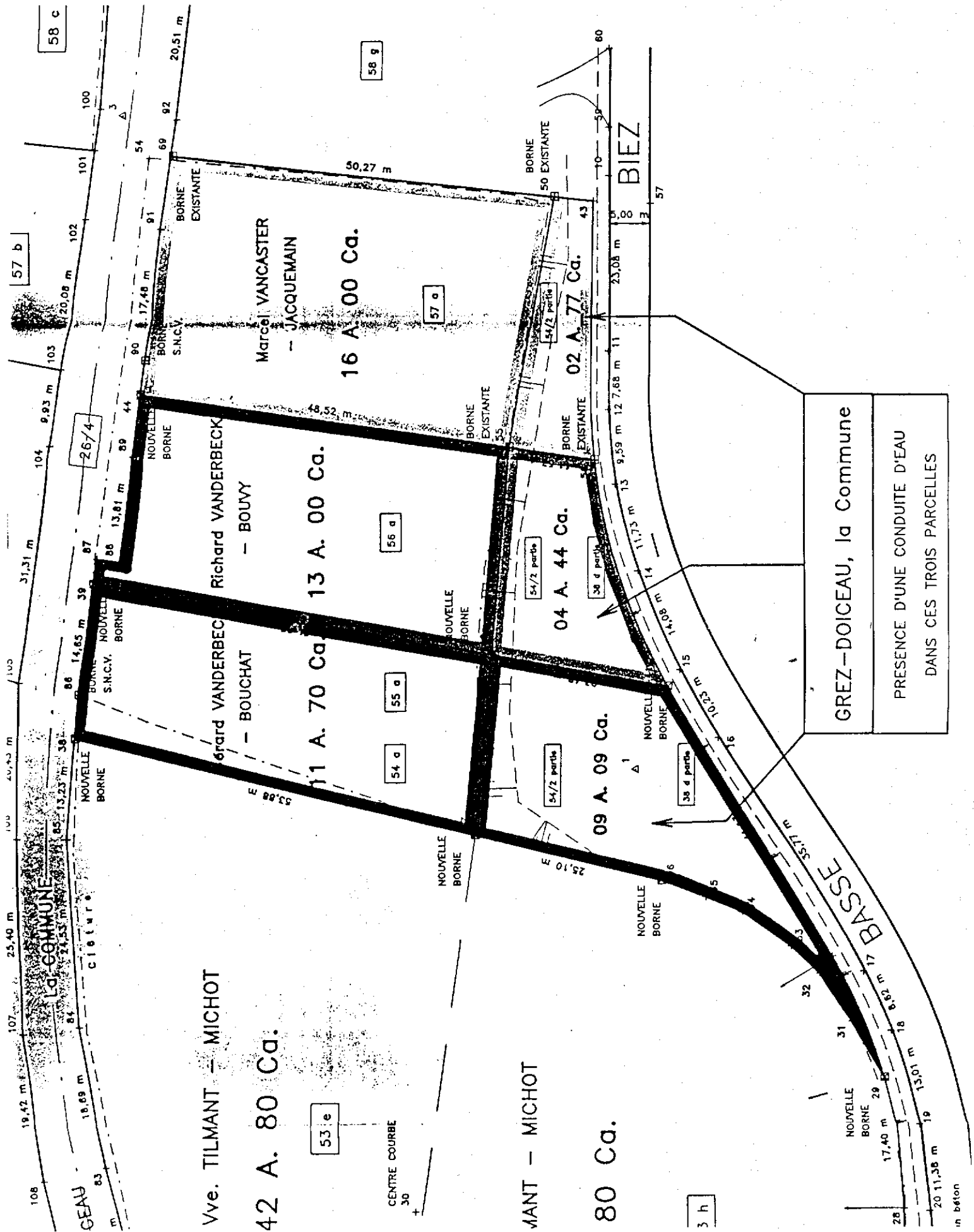


- bâti caractéristique de l'architecture traditionnelle
- ★ bâti d'exception
- tour, tourelle
- mur de clôture caractéristique
- mur de soutènement caractéristique
- ensemble bâti semi-continu en décrochement
- ensemble bâti articulé "en enclos"
- ensemble bâti articulé "en bastion"

Annexe 7 - Carte des éléments architecturaux de référence



Annexe 8 - Plan de mesurage



Annexe 9 - Extrait de l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi d'une subvention pour la plantation de haies (Moniteur belge 23.05.1995)
Liste des espèces par région naturelle et utilisation

MONITEUR BELGE — 23.05.1995 — BELGISCH STAATSBLAD

14219

ANNEXE

1F-272131

NOM FRANCAIS	REGION NATURELLE							UTILISATION			
	REGION LIMONE USE	CONDRO Z	FAMENN E	BASSE ARDENN E	MOYENN E ARDENN E	HAUTE ARDENN E	LORRAI NE BELGE	BASSE TAILLE E	HAUTE TAILLE E	LIBRE	BANDE BOISEE
Amelanchier	x	x	x	x				x	x	x	x
Aubépine à 1 style	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Aubépine à 2 styles	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bourdaine	x	x	x	x	x	x	x				
Cerisier grappes	x	x	x	x	x	x	x				
Cognassier	x	x	x	x			x				
Cornouiller mâle		x	x				x	x	x	x	x
Cornouiller sanguin	x	x	x	x			x	x	x	x	x
Eglantier	x	x	x	x	x	x	x				
Erable Champêtre	x	x	x	x			x	x	x	x	x
Framboisier	x	x	x	x	x	x	x				
Fusain d'Europe	x	x	x	x			x	x	x	x	x
Genêt à balais	x	x	x	x	x	x	x				
Griottier	x	x	x	x	x	x	x				
Groseiller à maquereaux	x	x	x	x	x	x	x				
Groseiller noir	x	x	x	x	x	x	x				
Groseiller rouge	x	x	x	x	x	x	x				
Houx	x	x	x	x	x	x	x				
Myrobolan	x	x	x	x	x	x	x				
Néflier	x	x	x	x	x	x	x				
Nerprun purgatif		x	x	x			x				
Noisetier	x	x	x	x	x	x	x				
Orme champêtre	x	x	x	x	x	x	x				
Orme de montagne		x	x	x	x	x	x				
Peuplier blanc	x	x	x	x			x				
Peuplier grisard	x	x	x	x			x				

14220

MONITEUR BELGE - 23.05.1995 - BELGISCH STAATSBAD

NOM FRANCAIS	REGION NATURELLE							UTILISATION			
	REGION LIMONE USE	CONDRO Z	FAMENN E	BASSE ARDENN E	MOYENN E ARDENN E	HAUTE ARDENN E	LORRAI NE BELGE	BASSE TAILLE E	HAUTE TAILLE E	LIBRE	BANDE BOISEE
Poirier commun	x	x	x	x	x		x		x	x	x
Pommier	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
Prunellier	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Prunier crêpe		x	x				x		x	x	x
Robinier	x	x	x				x	x	x	x	x
Ronce	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
Saule oreillettes à	x	x	x	x	x	x	x			x	x
Saule à trois étamines	x	x	x	x	x	x	x			x	x
Saule blanc	x	x	x	x	x	x	x				x
Saule cendré	x	x	x	x	x	x	x			x	x
Saule des vanniers	x	x	x				x			x	x
Saule fragile	x	x	x	x	x	x	x				x
Saule marsault	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
Saule pourpre	x	x	x	x	x	x	x			x	x
Sorbier des oiseleurs	x	x	x	x	x	x	x			x	x
Sureau à grappes		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sureau noir	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Troène	x	x	x				x	x		x	x
Viorne lantane		x	x				x	x	x	x	x
Viorne obier	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 février 1995.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,
 chargé de l'Economie, des P.M.E., du Tourisme, des Relations internationales et du Commerce extérieur,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture,

G. LUTGEN