

Province de Namur

Ville de Beauraing



**Plan Communal d'Aménagement  
dit « Extension de la zone d'activité économique de Gozin »  
en vue de réviser le Plan de secteur de Beauraing-Gedinne**

VOLET 2 : Options et prescriptions



Céline HERMANS  
Ir. Architecte-Urbaniste  
Alexandre COLOT  
Géographe - urbaniste

Juin 2020



**Plan Communal d'Aménagement**  
**dit « Extension de la zone d'activité économique de Gozin »**  
**en vue de réviser le Plan de secteur de Beauraing-Gedinne**

Avant-projet vu et adopté par le Conseil communal en séance du .....

Par ordonnance

Le Directeur général

Le Bourgmestre

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

Par ordonnance

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public  
du ..... au .....

Par le collège

Le Directeur général

Le Bourgmestre

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

Par ordonnance

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Approuvé par l'arrêté ministériel du.....

Le Ministre de l'économie, du commerce extérieur, de la recherche et l'innovation, du numérique,  
de l'aménagement du territoire, de l'agriculture, de l'IFAPME et des centres de compétences



Céline HERMANS  
Ir. Architecte-Urbaniste

Juin 2020

Ont participé à la présente étude :

## Développement territorial du BEP

Avenue Sergent Vriethoff n°2

5000 Namur

Tél : 081/71.71.71. fax : 081/71.82.53

- Coordination Générale :
  - Céline HERMANS Ir. Architecte - urbaniste  
che@bep.be
  
- Inventaires et analyses :
  - Alexandre COLOT Géographe - urbaniste  
[act@bep.be](mailto:act@bep.be)
  - Laurence WANUFELLE Architecte paysagiste  
lwa@bep.be
  
- Cartographie, dessin et mise au point des relevés :
  - Thibaut GAROT Cartographe  
tga@bep.be

# Table des matières

<b>1</b>	<b>ORIENTATION GENERALE - AFFECTATIONS DU TERRITOIRE .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>CHOIX DES AFFECTATIONS .....</b>	<b>6</b>
	SITE DE GOZIN.....	6
	SITE DE FELENNE.....	7
<b>1.2</b>	<b>ENJEU DE L'URBANISATION DU SITE .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>DEFINITION DES INDICATIONS GRAPHIQUES .....</b>	<b>7</b>
	PERIMETRE DU PCA.....	7
	PERIMETRES DE LA REVISION.....	7
	ALIGNEMENT DE LA VOIRIE REGIONALE .....	7
	ZONE DE REcul DE LA VOIRIE REGIONALE .....	7
<b>1.4</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION .....</b>	<b>8</b>
	MESURE TRANSITOIRE.....	8
<b>2</b>	<b>OPTIONS ET PRESCRIPTIONS PAR ZONE.....</b>	<b>9</b>
<b>(1.1)</b>	<b>ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE .....</b>	<b>10</b>
	OPTIONS D'AMENAGEMENT .....	10
	1. Destination.....	10
	2. Parcellaire et orientations .....	10
	3. Implantation et abords .....	10
	4. Accès et stationnement .....	11
	5. Volumétrie et parti architectural .....	11
	6. Matériaux.....	11
	7. Modification du relief du sol .....	12
	8. Réseaux techniques et gestion des eaux.....	12
	9. Plantations et espaces verts paysagers .....	13
	PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....	13
	1. Coefficients d'occupation du sol .....	13
	2. Zones de recul .....	13
	3. Volumétrie .....	14
	4. Matériaux.....	15
	5. Eléments techniques et abords .....	15
	6. Clôtures .....	16
<b>(2.1)</b>	<b>ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL .....</b>	<b>17</b>
	OPTIONS D'AMENAGEMENT .....	17
	1. Destination.....	17
	2. Implantation et abords .....	17
	PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....	17
	1. Volumétrie .....	17
	2. Matériaux.....	17
<b>(3.1)</b>	<b>ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>19</b>

OPTIONS D'AMENAGEMENT .....	19
1. Destination.....	19
<b>(4.1) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LEGEREMENT ARBORE .....</b>	<b>20</b>
OPTIONS D'AMENAGEMENT .....	20
1. Destination.....	20
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....	20
1. Aménagement .....	20
2. Modification du relief du sol .....	20
<b>(4.2) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE DENSEMENT ARBORE .....</b>	<b>21</b>
OPTIONS D'AMENAGEMENT .....	21
1. Destination.....	21
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....	21
1. Aménagements .....	21
2. Modification du relief du sol .....	21
<b>(4.3) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LINEAIRE .....</b>	<b>22</b>
OPTIONS D'AMENAGEMENT .....	22
1. Destination.....	22
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....	22
1. Aménagements .....	22
2. Modification du relief du sol .....	22
<b>(5.1) VOIRIES REGIONALE .....</b>	<b>23</b>
OPTIONS D'AMENAGEMENT .....	23
1. Destination.....	23
2. Aménagement .....	23
3. Modification du relief du sol .....	23
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....	23
1. Gabarit.....	23
2. Matériaux de revêtement.....	23
3. Réseaux techniques .....	23
<b>(5.2) VOIRIE DE DESSERTE LOCALE.....</b>	<b>24</b>
OPTIONS D'AMENAGEMENT .....	24
1. Destination.....	24
2. Aménagement .....	24
3. Modification du relief du sol .....	24
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....	24
1. Gabarit des voiries.....	24
2. Matériaux .....	24
3. Réseaux techniques .....	24

## **Table des plans annexes**

*Plans des affectations au 1/10.000*

*Plan de la situation existante de droit*

*Plan de la situation existante de fait*

*Plan des infrastructures*

*Plan de destination*

# 1 ORIENTATION GENERALE - AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Le PCA s'étend sur deux sites distincts :

- la zone d'activité économique industrielle située de part et d'autre de la rue de Rochefort (N911) à la sortie de Gozin,
- la partie sud de la Zone d'aménagement communal concerté (ZACC) de Felenne, au sud du village.

## 1.1 CHOIX DES AFFECTATIONS

Ces affectations sont précisées sur le plan des affectations réalisé au 1/10.000 joint au PCA et détaillées dans le chapitre suivant et sur le plan de destination où elles sont déclinées en destination.

### SITE DE GOZIN

L'objectif poursuivi dans ce plan communal d'aménagement est de permettre le développement et la cohabitation cohérente des activités économiques ancrées à Gozin et participant à l'essor local.

Il s'agit, tout d'abord, de permettre le développement de deux entreprises importantes pour la commune et implantées à Gozin : au nord, les Ateliers protégés de Beauraing et, au sud, la société Construction Pascal Lambert.

L'objectif est de permettre leurs extensions de façon cohérente d'un point de vue de l'aménagement du territoire, d'organiser les infrastructures d'une façon fonctionnelle tout en veillant au respect du milieu environnemental et paysager. Le développement des nouvelles infrastructures à proximité directe des implantations existantes est nécessaire pour favoriser un regroupement de l'activité économique de ces entreprises.

Les Ateliers protégés de Beauraing est une Entreprise de Travail Adapté (ETA) qui a développé un grand nombre de services pour les entreprises et les particuliers, notamment dans la transformation de bois en de bois de chauffage. L'ETA dispose de vastes infrastructures pour le stockage des matières premières et des produits finis (3.500m<sup>2</sup> de halls couverts) ainsi que des lignes de production semi automatisées. Cette entreprise étant en plein essor économique, il y a lieu d'envisager son extension.

La société Construction Pascal Lambert est une entreprise active dans le domaine de la construction de bâtiments non résidentiels. Elle est en plein développement de ses activités et a procédé à l'acquisition de terrains voisins de son siège d'exploitation.

Il s'agit également de revoir l'affectation des terrains historiquement destinés à l'activité industrielle en terrains voué à l'activité économique mixte, compte tenu des activités et entreprises présentes, et de permettre la cohérence des aménagements futurs de part et d'autre de la rue de Rochefort.

Il est à remarquer que les terrains situés au sud-est du périmètre de révision sont occupés par des habitations dont les accès se font par le chemin de Naiveau, rue résidentielle du village de Gozin. Ces terrains historiquement inscrits en zone industrielle sont convertis en zone d'habitat à caractère rural afin de régulariser la situation existante et pour une meilleure cohérence des affectations.

De même, l'ancien terrain de football repris en zone de services publics et équipements communautaires à l'est du périmètre est voué actuellement à l'activité économique. Ce terrain est converti en zone d'activité économique mixte.



## **SITE DE FELENNE**

Concernant la compensation du présent plan communal d'aménagement révisionnel, l'objectif est de maintenir l'occupation de fait, soit des pâtures et des cultures situées au sud du village et bordant des espaces présentant une valeur écologique. Il convient de conserver la destination effective de ces terrains en les affectant en zone agricole afin d'éviter l'urbanisation de ceux-ci.

### **1.2 ENJEU DE L'URBANISATION DU SITE**

---

Le site est desservi par la rue de Rochefort, qui permet d'accéder directement aux parcelles d'activité économique.

L'image du PAE en tant que vitrine de l'activité économique locale dépend de la qualité de l'architecture des façades avant et des aménagements directement attenants à la rue de Rochefort, voirie régionale N911. De nombreuses implantations sont accessibles directement depuis celle-ci et leurs accès sont souvent associés à des espaces de stationnement très perceptibles depuis la voirie.

Il convient de promouvoir un urbanisme de qualité, qu'il s'agisse de l'aménagement des espaces publics, de la construction des bâtiments ou de l'installation des enseignes et dispositifs de publicité.

### **1.3 DEFINITION DES INDICATIONS GRAPHIQUES**

---

#### **PERIMETRE DU PCA**

Cette limite indique la zone pour laquelle le plan de destination, les options d'aménagement et les prescriptions urbanistiques sont définies par le présent document.

#### **PERIMETRES DE LA REVISION**

Cette limite indique les zones pour lesquelles la révision du plan de secteur a été demandée. Elle concerne les révisions suivantes :

- 1 : zone agricole → zone d'activité économique mixte
- 2 : zone d'activité économique industrielle → zone d'activité économique mixte
- 3 : zone d'habitat → zone d'activité économique mixte
- 4 : zone de services publics → zone d'activité économique mixte
- 5 : zone d'activité économique industrielle → zone d'habitat à caractère rural
- 6 : zone d'activité économique industrielle → zone agricole
- 7 : zone d'aménagement communal concerté → zone agricole

Les numéros renvoient aux pastilles rouges figurant sur le plan.

#### **ALIGNEMENT DE LA VOIRIE REGIONALE**

Il s'agit de la limite de gestion spécifique à la rue de Rochefort, voirie régionale N911.

Celle-ci ne correspond pas toujours à l'alignement définissant la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Cet alignement fait l'objet d'une validation par les services techniques de la DGO1 (cf. annexe 5).

#### **ZONE DE REcul DE LA VOIRIE REGIONALE**

Il s'agit de la marge de recul spécifique à la rue de Rochefort, voirie régionale N911.

Sa largeur est reprise au plan de destination.

Cette zone de recul a fait l'objet d'une validation par les services techniques de la DGO1 (cf. annexe 5).

## 1.4 CHAMP D'APPLICATION

---

### MESURE TRANSITOIRE

Dans toutes les zones du plan, les bâtiments existants dont les caractéristiques s'écartent du plan de destination et/ou des prescriptions écrites, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction sous réserve que :

- le volume transformé ou agrandi s'intègre à l'environnement et reste conforme aux caractéristiques générales de la zone ;
- le volume reconstruit respecte les prescriptions architecturales de la zone dans laquelle il est situé.

## 2 OPTIONS ET PRESCRIPTIONS PAR ZONE

Afin de permettre un usage plus simple du document, les options d'aménagement et les prescriptions urbanistiques sont regroupées par zone du plan de destination. La référence aux différentes zones du plan est précisée pour les options et prescriptions reprises ci-dessous.

Les prescriptions urbanistiques se réfèrent aux indications graphiques du plan de destination et en précisent les intentions non figurées. Le plan de destination organise le territoire couvert par le plan communal d'aménagement dit « Extension de la ZAE de Gozin » en zone d'affectation. Ces zones d'affectation sont décrites sous des aspects fonctionnels et formels par les prescriptions reprises ci-dessous.

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. »*

Les profondeurs ou les dimensions sont figurées au plan de destination. A défaut, il y a lieu de prendre la mesure à l'échelle du plan.

## **(1.1) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE**

---

### **OPTIONS D'AMENAGEMENT**

#### **1. Destination**

- La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.
- La vente au détail est autorisée pour autant qu'elle soit complémentaire et accessoire à l'activité principale de l'entreprise.
- Le commerce de type achats courants/alimentaires est interdite.
- L'implantation d'une surface commerciale de type achats semi-courants lourds (équipement de la maison, électroménagers, bricolage) d'une superficie minimale de 400 m<sup>2</sup> est autorisée.
- L'implantation d'un complexe de bureau, soit un ensemble immobilier regroupant différents plateaux de bureaux pour différentes entreprises, n'est pas autorisée.
- Les établissements peuvent comporter un logement s'il est démontré qu'il est indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations. Le logement destiné au concierge et/ou au gérant est autorisé dans la mesure où celui-ci est intégré dans les constructions à usage professionnel. Un seul logement par établissement est autorisé.

#### **2. Parcellaire et orientations**

- La division en parcelle n'est pas prédéfinie. Elle est réalisée en fonction des besoins de chaque investisseur en tenant compte des zones de recul imposées, au fur et à mesure de la vente des lots.
- Le principe de gestion parcimonieuse du sol doit présider lors de la définition des parcelles en fonction des besoins économiques des entreprises.
- Pour les parcelles s'ouvrant sur une seule voirie d'accès, la zone de recul avant est l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment. La façade principale correspond à la façade d'entrée.  
La zone de recul arrière est définie comme celle située à l'opposé de la façade principale ou façade d'entrée.
- Pour les parcelles s'ouvrant sur 2 voiries, la zone de recul avant est l'espace situé entre les alignements et le bâtiment. La façade principale correspond à la façade d'entrée.  
Il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.

#### **3. Implantation et abords**

- Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont regroupées :
  - afin d'éviter l'étalement de celles-ci et de réduire leur impact visuel.
  - afin de veiller à une gestion parcimonieuse du sol.
- Les espaces non destinés aux bâtiments et aux aires de manœuvre, stationnement et/ou stockage sont aménagés en espaces verts paysagers.
- L'accès aux constructions depuis la voirie publique s'effectue par l'intermédiaire de zones de recul avant partiellement aménagées en espaces verts paysagers.
- Les installations techniques ainsi que les aires de stockage et/ou dépôt de matériaux sont disposées de façon à être le moins visible depuis les espaces publics. Pour ce faire, ces installations et aires extérieures sont implantées en zone arrière et/ou latérale et, le cas échéant, dissimulées par un écran de végétation.
- Les abords sont conçus et aménagés pour constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec l'architecture des bâtiments, les espaces publics contigus et les bâtiments voisins.

- L'implantation en mitoyenneté, adossée à une limite latérale d'un volume principale ou secondaire, est autorisée moyennant coordination entre les projets situés sur les parcelles contigües.

#### **4. Accès et stationnement**

- Au sein d'une même parcelle, au maximum un accès tous les 20 mètres est autorisé.
- Les accès aux entreprises depuis la rue de Rochefort doivent être organisés et groupés entre deux parcelles jointives. Ces accès sont situés au niveau des limites latérales des parcelles.
- Les aires de manœuvre et de stationnement (automobiles, camions) sont aménagées de manière à minimiser les surfaces imperméables.
- Les emplacements de stationnement des véhicules sont regroupés sur une même parcelle ou mutualisés entre deux parcelles adjacentes.
- Les aires de stationnement situées à l'avant sont regroupées et dissimulées par la plantation d'une haie située le long de l'alignement régional repris au plan de destination.
- Les aires de stationnement font également l'objet d'aménagements verts paysagers composées notamment de plantations, d'arbres, d'arbustes et/ou de prairies fleuries.

#### **5. Volumétrie et parti architectural**

- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture de la façade principale, c-à-d la façade attenante à l'espace public.
- Toutes les façades des bâtiments destinées à rester visibles depuis l'espace public (voiries internes ou externes) font l'objet d'une réflexion architecturale intégrant une alternance de plein et de vide (baies et/ou ouvertures) et ce, afin d'éviter les façades aveugles.
- Pour les parcelles s'ouvrant sur deux voiries, les façades des constructions implantées à front de chacune des voiries sont traitées avec le même niveau de qualité que la façade d'entrée.
- Sur une même parcelle, les volumes construits forment un ensemble cohérent et harmonieux (équilibre et hiérarchie des volumes et des gabarits, harmonie des matériaux et des tonalités, cohérence de l'architecture par rapport aux activités).
- Pour les bâtiments de grande ampleur (longueur > 20m), on veillera à recouper les volumétries trop imposantes en travaillant sur le rythme des façades ou, le cas échéant, en opérant des décalages de façades.
- Aucun équipement technique présent en toiture (gainés, cheminée, conditionnement d'air, ...) n'est visible depuis l'espace public ou semi-public qui l'entoure.
- Recherche des solutions techniques optimales quant à l'isolation, la ventilation, la production de chaleur et l'étanchéité des espaces réservés aux bureaux et/ou services.

#### **6. Matériaux**

- Sur une même parcelle, les volumes construits présentent une harmonie des matériaux et des tonalités.
- La tonalité et la texture des matériaux de parement et de couverture s'harmonisent entre eux et par rapport aux bâtiments voisins. Ces matériaux sont en référence aux tonalités et textures locales :
  - les matériaux de parement de teintes neutres et d'aspect mat sont privilégiés ; les teintes claires sont exclues ;
  - les matériaux de toiture de teinte sombre et d'aspect mat sont privilégiés.

- Dans un souci d'homogénéité et d'intégration, les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets ont une même texture et une même tonalité. L'usage de verrières est autorisé.
- Les matériaux de revêtements de sol extérieur sont à caractère perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol, excepté s'il existe une contrainte technique ou environnementale nécessitant un revêtement imperméable.

## **7. Modification du relief du sol**

- L'implantation des volumes, des espaces carrossables et l'aménagement des abords s'adaptent au relief naturel du sol de manière à limiter au maximum les déblais et les remblais. Dans cet esprit, les entrées carrossables se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- Il y a lieu de limiter les modifications du relief du sol au maximum. Toutefois, les aires de manœuvre, de stationnement et de stockage devant être de faible pente, l'implantation des bâtiments et aires carrossables entraîne souvent des modifications importantes du relief du sol. Si des modifications de relief du sol sont nécessaires, les bâtiments sont disposés de manière à retenir les terres, soit de préférence en déblai plutôt qu'en remblai. Quand la surface à aplanir est trop grande, des plateaux sont aménagés pour reprendre les différences de niveaux par paliers successifs.
- L'aménagement des abords s'adaptent au relief naturel du sol. Les espaces carrossables et abords des constructions sont aménagés de manière à équilibrer au maximum les volumes de déblais et de remblais. Des systèmes de rétention des eaux de ruissellement peuvent également être aménagés.

## **8. Réseaux techniques et gestion des eaux**

- Tous les câbles (électricité, téléphone, distribution, TV, informatique) doivent être placés sous terre. Les postes d'entretien, les cabines, etc. doivent être intégrés et placés discrètement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées sont gérées de manières séparées.
- Les eaux usées sont récoltées via les réseaux d'égouttage placés en voirie. Le raccordement à l'égout public est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées.
- Les eaux industrielles et les eaux des zones de stockage qui ne peuvent être assimilées à des eaux usées de type résiduaire urbain sont traitées préalablement au niveau de la parcelle avant leur rejet dans le réseau public.
- La conception des espaces extérieurs cherche à préserver la perméabilité existante du sol, ce qui permet notamment de préserver le réseau hydrographique en aval et de limiter les risques d'inondation.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via citernes de récupération) et sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux. A ce titre, il y a lieu de privilégier les dispositifs de type noues paysagères. Les trop-pleins des citernes sont raccordés aux dispositifs d'infiltration des eaux.
- Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies doivent être dimensionnés en fonction de la quantité d'eau qu'ils doivent stocker, des caractéristiques du terrain et des coefficients de ruissellement pour éviter tout débordement de ces dispositifs.
- L'installation d'un séparateur d'hydrocarbures avant le rejet des eaux de ruissellement issues des zones de parking, vers les dispositifs d'infiltration, devra être étudiée préalablement au dépôt de permis.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux claires issues des terrains situés dans la partie nord sont rejetées vers le ruisseau du Biran après accord du Service Technique provincial et avec un débit de fuite maximal admissible est de 5 l/sec.ha.
- Une attention particulière est portée au réseau de drainage mis en place lors de l'opération de remembrement rural de Focant lors de l'urbanisation et de la mise en œuvre de systèmes de rétention, infiltration et/ou évacuation des eaux pluviales.

- Suivre les précautions et restrictions imposées par le Service Technique provincial concernant la situation du périmètre en zone d'aléa d'inondation faible

## **9. Plantations et espaces verts paysagers**

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues indigènes qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions et aires extérieures (manœuvre, stationnement, stockage, dépôt), mais aussi favoriser une meilleure biodiversité par une diversité d'espèces indigènes.
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues indigènes et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.
- Il est strictement interdit d'introduire des espèces invasives dans les parcelles privées et les espaces publics. Il est en outre obligatoire d'éliminer les plantes invasives existantes

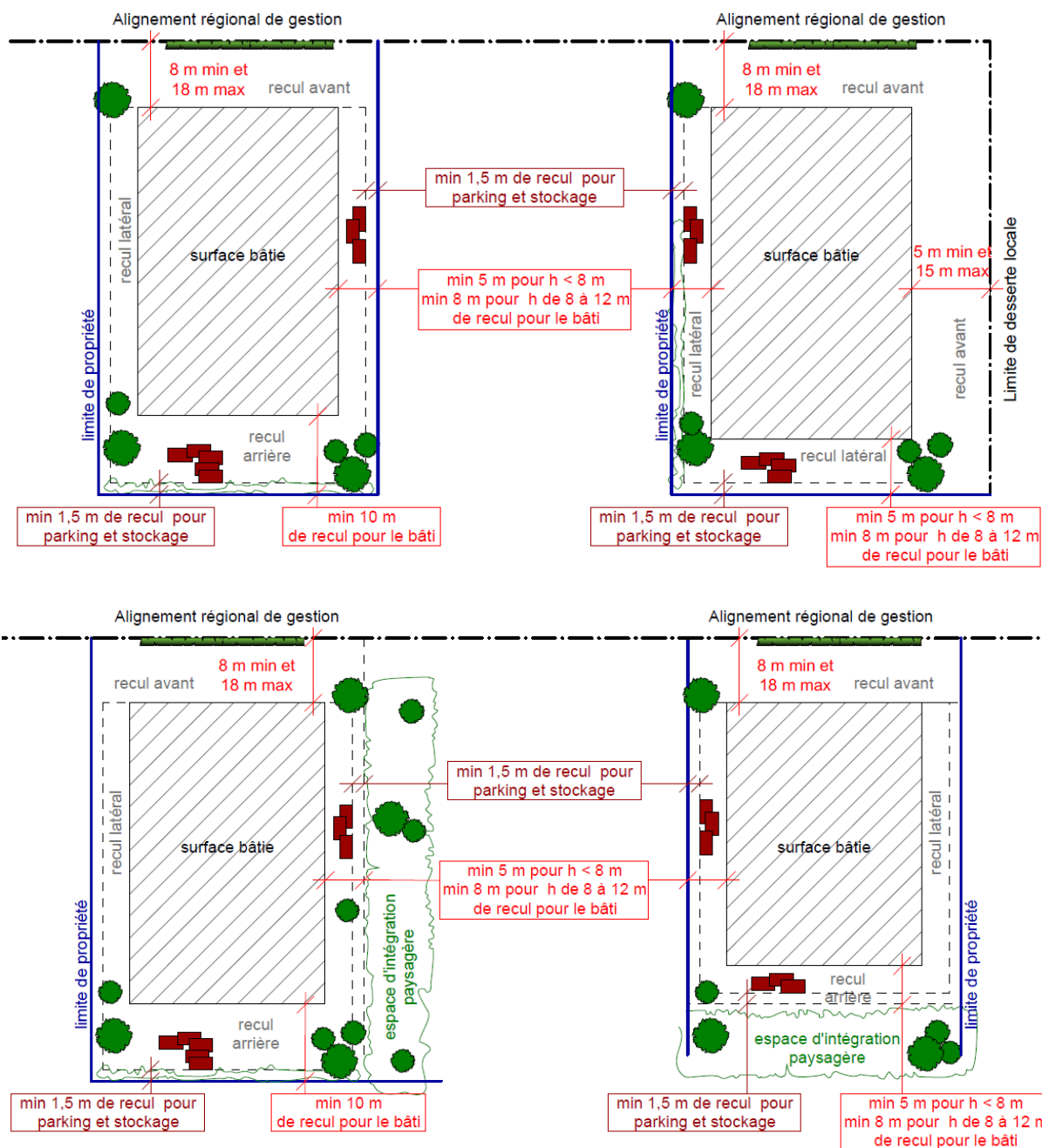
## **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

### **1. Coefficients d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m<sup>2</sup> est :
  - de 70 % maximum de la surface totale de la parcelle sont consacrés aux constructions et surfaces extérieures aménagées (manœuvre, stationnement, stockage, dépôt) ;
  - de 30% de la surface totale de la parcelle est affecté aux espaces verts (zones favorisant la biodiversité, engazonnement, plantations d'agrément, etc.)
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie > 3500 m<sup>2</sup> est :
  - de 80 % maximum de la surface totale de la parcelle sont consacrés aux constructions et surfaces extérieures aménagées (manœuvre, stationnement, stockage, dépôt) ;
  - de 20% de la surface totale de la parcelle est affecté aux espaces verts (zones favorisant la biodiversité, engazonnement, plantations d'agrément, etc.)

### **2. Zones de recul**

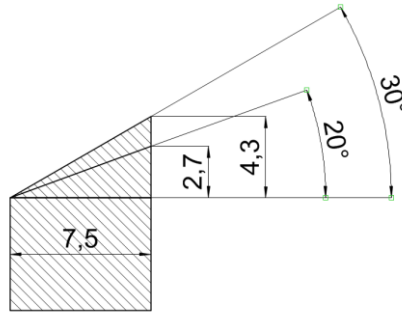
- Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 8 mètres et de 18 m maximum par rapport à l'alignement régional.
- L'aménagement de parking à l'avant ne peut être réalisé à moins de 1 mètre par rapport à l'alignement régional afin d'y planter une haie taillée.
- Dans le cas où la zone de recul arrière n'est pas contiguë à l'espace d'intégration paysagère, celle-ci fait l'objet d'une plantation sous forme de bande boisée mixte ou d'une haie libre rythmée d'arbres haute tige. Les essences sont choisies parmi les essences feuillues indigènes.
- A l'exception des bâtiments jointifs, l'implantation des constructions et aménagements des parkings et aires de stockage respectent les reculs minimum illustrés ci-dessous.



### 3. Volumétrie

- Les constructions n'excèdent pas une hauteur de 12 mètres mesurée entre le niveau moyen de la voirie située du côté de la façade principale de l'immeuble (façade d'entrée) et la partie supérieure de ses façades -hauteur sous gouttière-, murs d'acrotère compris.
- Les bâtiments peuvent être couverts d'une toiture à simple ou à doubles versants ou plate, éventuellement végétalisée.
- Les toitures à versants ont de pentes comprises entre 20° et 30° ; la profondeur des versants de toitures n'excède pas 7,5 m afin d'éviter les volumes de toiture trop importants.





*Schéma illustrant la prescription*

- Une attention particulière est apportée aux raccords entre les bâtiments, surtout lorsqu'ils présentent des gabarits différents.

#### **4. Matériaux**

##### **Parement**

- Les matériaux de parement sont de teintes neutres et d'aspect mat.
- Les teintes autorisées sont :
  - Gris, nuances moyennes à foncées
  - Rouge/Brun, nuances foncées
- L'association de plusieurs teintes est autorisée pour autant que celles-ci se situent dans une même gamme de couleurs et qu'elles soient cohérentes avec la volumétrie générale du bâtiment.
- Les teintes vives sont exclues sauf celles correspondant au corporate design de l'entreprise et qui sont utilisées exclusivement pour la signalétique.

##### **Couverture**

- Les matériaux de couverture sont de teintes neutres et d'aspect mat.

##### **Menuiseries**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont :
  - Gris
  - Couleur neutre et sobre
- Les vitrages sont de couleur naturelle (ni teintés ni miroir).

#### **5. Eléments techniques et abords**

- Les sources lumineuses des éclairages en parcelles doivent être invisibles à partir de l'extérieur de la parcelle et la hauteur des appareils d'éclairage ne peut excéder 10 m.
- Les enseignes sont placées soit :
  - à plat sur la façade avant du bâtiment,
  - perpendiculairement au plan de la façade avant,
  - en totem dans la zone de recul avant de l'entreprise.
- Une seule enseigne de chaque type (à plat, perpendiculaire et en totem) est autorisée par unité d'établissement.
- Les enseignes à claire-voie sont privilégiées en façade avant. Les enseignes peuvent être placées à plat sur la partie de mur située au-dessus du linteau de la façade avant, sans jamais dépasser le niveau de la corniche ou de l'acrotère. La hauteur maximum du lettrage est de 80 cm. Cette hauteur n'est jamais supérieure à 60% de la hauteur de la partie de mur au-dessus du linteau sur laquelle l'enseigne est placée.

- Les enseignes placées perpendiculairement au plan de la façade avant ont une surface maximale autorisée est de 1 m<sup>2</sup> pour les caissons. Ces enseignes peuvent être installées entre le niveau du linteau des fenêtres du rez-de-chaussée et celui des fenêtres du dernier étage.
- Les totems sont placés dans la zone de recul avant à une distance minimum de 1 m par rapport à tout immeuble et de 2 m par rapport aux limites latérales. Ce type d'enseigne ont une surface maximale autorisée est de 4 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale est de 5,50 m.
- En cas d'éclairage du totem, celui-ci est discret afin de ne pas entraver la sécurité des usagers de la route. Il y a lieu d'éviter les enseignes de puissance trop importante ou veiller à programmer leur extinction le soir.
- Les étendards publicitaires, toiles tendues et autres drapeaux ou fanions sont interdits.
- Les zones de stockage ne peuvent être visibles depuis les espaces publics (voiries ou espaces verts) et sont dissimulés par des écrans de végétation d'essences locales (cf. point Clôtures).
- Tous les câbles (électricité, téléphone, distribution, TV, informatique) doivent être placés sous terre. Les postes d'entretien, les cabines, etc. doivent être intégrés et placés discrètement.

## **6. Clôtures**

- Si une clôture est nécessaire pour des raisons de protection et de sécurité des infrastructures, elle est composée exclusivement de treillis tendus sur des potelets métalliques de même teinte sur une hauteur de maximum 2 mètres, dissimulés par des plantations d'essences feuillues indigènes jouant un rôle d'écran végétal.

## (2.1) ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL

---

### OPTIONS D'AMENAGEMENT

#### 1. Destination

- La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.
- Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

#### 2. Implantation et abords

- Les constructions sont en ordre semi-ouvert. Les constructions sont isolées ou jumelées par deux, trois ou quatre.
- Les constructions comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenants au volume principal) et des volumes annexes (non attenants au volume principal).
- Le(s) volume(s) secondaire(s) est (sont) implanté(s) contre les façades arrière ou latérales du volume principal.
- Les constructions sont implantées avec un recul de minimum 6 mètres par rapport à la limite avant de la parcelle.
- La profondeur totale des volumes est limitée à 15 mètres.
- Il est prévu deux emplacements de stationnement par habitation sur la parcelle.

### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

#### 1. Volumétrie

- La hauteur des volumes principaux, mesurée entre le niveau moyen de la voirie située du côté de la façade à rue et la partie supérieure de ses façades -hauteur sous gouttière-, murs d'acrotère compris, est comprise entre 5 et 8 mètres.
- La hauteur des volumes secondaires et annexes, mesurée entre le niveau moyen de la voirie située du côté de la façade à rue et la partie supérieure de ses façades -hauteur sous gouttière-, murs d'acrotère compris, est inférieure à celle du volume principal. Il en est de même pour les niveaux des faîtages.
- La hauteur de faîte, mesurée depuis la partie supérieure de la façade, doit être inférieure à celle de la façade, mesurée entre le niveau moyen de la voirie située du côté de la façade à rue et la partie supérieure de ses façades -hauteur sous gouttière-, murs d'acrotère compris.
- Les volumes comportent soit :
  - une toiture en pente à double versant de même inclinaison. L'inclinaison est comprise entre 30° et 40° calculée sur l'horizontale. L'inclinaison de toiture de volumes contigus est identique.
  - une toiture plate

#### 2. Matériaux

- La tonalité et la texture des matériaux de parement et de couverture s'harmonisent entre eux et par rapport aux bâtiments voisins. Ces matériaux sont en référence aux tonalités et textures locales.

### **Elévations**

- L'ensemble des façades extérieures d'un bâtiment doit être réalisé avec un même matériau dominant.
- L'association de plusieurs teintes est autorisée pour autant que celles-ci se situent dans une même gamme de couleurs et qu'elles soient cohérentes avec la volumétrie générale du bâtiment.
- Le parement principal utilisé pour les façades est de teintes rouge-brun, blanc à gris moyen et d'aspect mat.

### **Couverture**

- Les matériaux autorisés sont :
  - pour les toitures à versant, les matériaux de toiture de teinte rouge à brun, noire ou gris foncé et d'aspect mat sont autorisés.
  - pour les toitures plates : le revêtement asphaltique ou synthétique lesté (galets, ...), le revêtement végétal, le dallage.

### **Revêtements de sol extérieur**

- Les matériaux de revêtements de sol extérieur sont à caractère perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol, excepté s'il existe une contrainte technique ou environnementale nécessitant un revêtement imperméable.

### **(3.1) ZONE AGRICOLE**

---

#### **OPTIONS D'AMENAGEMENT**

##### **1. Destination**

- Cette zone est destinée à accueillir les activités agricoles, c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.
- Le boisement et la culture intensive d'essences forestières n'est pas autorisé.

## (4.1) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LEGEREMENT ARBORE

---

### OPTIONS D'AMENAGEMENT

#### 1. Destination

- Cet espace est planté d'arbustes et faiblement arboré en vue d'obtenir une haie libre diversifiée d'espèces indigènes et variées.
- Il ne peut comporter aucune construction.
- L'installation d'écrans anti-bruit est autorisée.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité par une diversité d'espèces indigènes.
- Il est strictement interdit d'introduire des espèces invasives dans les parcelles privées et les espaces publics. Il est en outre obligatoire d'éliminer les plantes invasives existantes.

### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

#### 1. Aménagement

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
  - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres ;
  - Il comprend au moins un arbre de troisième grandeur (hauteur à l'âge adulte max 10m) à croissance libre par 150 m<sup>2</sup>.
  - Les espaces ouverts sont aménagés en prairie fleurie s'intercalent entre les massifs afin de permettre des ouvertures paysagères.
- En bordure des zones agricoles, une bande d'une largeur de 2 m est maintenue sans plantation.
- En bordure du cours d'eau Le Biran au nord, les plantations accompagnent la ripisylve avec des essences caractéristiques comme l'aulne glutineux, le saule...
- Là où l'imperméabilisation ou l'urbanisation ne permettent pas l'implantation d'un espace vert sur la largeur prévue au plan de destination, il y a lieu de prévoir au minimum une haie vive sur la largeur disponible.
- Le profil ci-dessous illustre les aménagements paysagers.



Composition paysagère de l'espace d'intégration paysagère légèrement arboré

#### 2. Modification du relief du sol

- La zone est aménagée de manière à équilibrer au maximum les volumes de déblais et de remblais.
- La création de talus et/ou de merlons n'est pas autorisée
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent également y être aménagés pour autant que les modifications de sol nécessaires à leur mise en place permettent à la zone de jouer son rôle paysager.

## (4.2) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE DENSEMENT ARBORE

---

### OPTIONS D'AMENAGEMENT

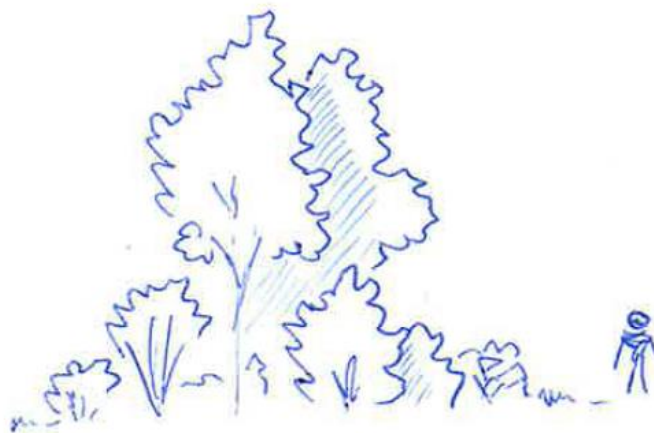
#### 1. Destination

- Cet espace est planté d'arbustes et d'arbres haute tige en vue d'obtenir des massifs boisés de type écrans de végétation diversifiés d'espèces indigènes et variées.
- Il ne peut comporter aucune construction.
- L'installation d'écrans anti-bruit est autorisée.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité par une diversité d'espèces indigènes.
- Il est strictement interdit d'introduire des espèces invasives dans les parcelles privées et les espaces publics. Il est en outre obligatoire d'éliminer les plantes invasives existantes.

### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

#### 1. Aménagements

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
  - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres ;
  - Les arbres sont plantés à raison d'au moins un arbre de troisième grandeur (hauteur à l'âge adulte max 10m) à croissance libre par 50 m<sup>2</sup> ;
- En bordure des zones agricoles, une bande d'une largeur de 2 m est maintenue sans plantation.
- Le profil ci-dessous illustre les aménagements paysagers.



Composition paysagère de l'espace d'intégration paysagère densément arboré

#### 2. Modification du relief du sol

- La zone est aménagée de manière à équilibrer au maximum les volumes de déblais et de remblais.
- La création de talus et/ou de merlons n'est pas autorisée
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent également y être aménagés pour autant que les modifications de sol nécessaires à leur mise en place permettent à la zone de jouer son rôle paysager.

### **(4.3) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LINEAIRE**

---

#### **OPTIONS D'AMENAGEMENT**

##### **1. Destination**

- Cet espace est planté d'arbustes en vue d'obtenir une simple haie libre diversifiée d'espèces indigènes et variées.
- Il ne peut comporter aucune construction.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et favoriser une meilleure biodiversité par une diversité d'espèces indigènes.
- Il est strictement interdit d'introduire des espèces invasives dans les parcelles privées et les espaces publics. Il est en outre obligatoire d'éliminer les plantes invasives existantes.

#### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

##### **1. Aménagements**

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
  - Les arbustes sont plantés sur une rangée simple ou double d'individus d'essences indigènes et variées pour former une simple haie libre

##### **2. Modification du relief du sol**

- La zone est aménagée de manière à équilibrer au maximum les volumes de déblais et de remblais.
- La création de talus et/ou de merlons n'est pas autorisée
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent également y être aménagés pour autant que les modifications de sol nécessaires à leur mise en place permettent à la zone de jouer son rôle paysager.



## **(5.1) VOIRIES REGIONALE**

---

### **OPTIONS D'AMENAGEMENT**

#### **1. Destination**

- La zone de voirie régionale fait partie du domaine public.
- Le stationnement n'est pas organisé en voirie.

#### **2. Aménagement**

- La zone de voirie comprend :
  - l'assiette des voiries,
  - aménagements spécifiques aux transports en commun,
  - les trottoirs, accotements, pistes cyclables,
  - aménagements d'ilots directionnels sur l'axe de voirie,
  - les infrastructures techniques en sous-sol.
- Les voiries doivent être adaptées au charroi des poids lourds tout en permettant une cohabitation sécurisée et respectueuse des différents types d'utilisateurs.
- Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux et ne peuvent pas entraver la circulation et l'accès aux terrains attenants.

#### **3. Modification du relief du sol**

- Les voiries sont aménagées de manière à équilibrer au maximum les volumes de déblais et de remblais et à permettre l'accès aux terrains attenants.

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **1. Gabarit**

- L'emprise totale des bandes de circulation ne peut être réduite à moins de 15 mètres de large.
- Les trottoirs, situés de part et d'autre des bandes de circulation, ont au minimum 1,5 mètre de large.

#### **2. Matériaux de revêtement**

- Le choix et la couleur des matériaux de revêtement du sol sont guidés par la recherche de l'aspect esthétique, en veillant à la cohérence et à l'unité de la composition urbanistique.
- L'usage de couleurs différentes pour les chaussées, trottoirs et piste cyclable est autorisé pour distinguer les affectations mais cet usage doit être fait avec sobriété.
- Les trottoirs sont réalisés dans un matériau homogène pour l'ensemble de la rue.

#### **3. Réseaux techniques**

- Tous les câbles (électricité, téléphone, distribution, TV, informatique) doivent être placés sous terre. Les postes d'entretien, les cabines, etc. doivent être intégrés et placés discrètement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées sont gérées de manières séparées.
- Les eaux usées sont récoltées via les réseaux d'égouttage placés en voirie. Le raccordement à l'égout public est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées.

## **(5.2) VOIRIE DE DESSERTE LOCALE**

---

### **OPTIONS D'AMENAGEMENT**

#### **1. Destination**

- La zone de voirie de desserte locale fait partie du domaine public.
- Le stationnement n'est pas organisé en voirie.

#### **2. Aménagement**

- La zone de voirie comprend :
  - l'assiette de la voirie,
  - les accotements éventuellement aménagés.
- Les voiries doivent permettre une cohabitation sécurisée et respectueuse des différents types d'utilisateurs.

#### **3. Modification du relief du sol**

- Les voiries sont aménagées de manière à équilibrer au maximum les volumes de déblais et de remblais et à permettre l'accès aux terrains attenants.

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **1. Gabarit des voiries**

- L'emprise totale des bandes de circulation, filet d'eau compris, ne peut être réduite à moins de 6 mètres de large.

#### **2. Matériaux**

- Pour les chaussées, les matériaux autorisés sont le béton, les pavés de pierre naturelle ou artificielle ou le revêtement hydrocarboné.
- Pour les trottoirs, les matériaux autorisés sont le béton, les pavés de pierre naturelle ou artificielle, la brique de sol, l'empierrement de dolomie stabilisé ou similaire permettant une circulation confortable des piétons et des personnes à mobilité réduite.

#### **3. Réseaux techniques**

- Tous les câbles (électricité, téléphone, distribution, TV, informatique) doivent être placés sous terre. Les postes d'entretien, les cabines, etc. doivent être intégrés et placés discrètement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées sont gérées de manières séparées.
- Les eaux usées sont récoltées via les réseaux d'égouttage placés en voirie. Le raccordement à l'égout public est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées.