

Province de Namur  
Commune de Walcourt



Plan Communal d'Aménagement dit  
« Parc d'activité économique de Chastrès - extension »  
en vue de réviser le plan de secteur de Philippeville-Couvin

Volet 2 : Options et prescriptions



Céline HERMANS  
Ir. Architecte et urbaniste

Laurence WANUFELLE  
Architecte paysagiste

OCTOBRE 2022



**Plan Communal d'Aménagement dit  
« Parc d'activité économique de Chastrès - extension »  
en vue de réviser le plan de secteur de Philippeville-Couvin**

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

Par ordonnance

La Directrice générale

La Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Échevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public du ..... au .....

Par le collège

La Directrice générale

La Bourgmestre

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

Par ordonnance

La Directrice générale

La Bourgmestre



Céline HERMANS,  
Ir. Architecte Urbaniste

OCTOBRE 2022

Ont participé à la présente étude :

## Développement territorial du BEP

Avenue Sergent Vrithoff n°2

5000 Namur

Tél : 081/71.71.71. fax : 081/71.82.53

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

## Table des matières

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>ORIENTATION GENERALE - AFFECTATIONS DU TERRITOIRE</b>               | <b>5</b>  |
| 1.1.     | ORIENTATION GENERALE ET CHOIX URBANISTIQUES                            | 5         |
|          | <b>Pour le site d'activités économiques</b>                            | <b>5</b>  |
|          | <i>Structure viaire</i>  | 5         |
|          | <i>Structure des espaces verts</i>                                     | 6         |
|          | <i>Gestion des eaux</i>  | 7         |
|          | <b>Pour les sites des compensations</b>                                | <b>8</b>  |
| 1.2.     | DETERMINATION DES DIFFERENTES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE               | 8         |
| 1.3.     | DEFINITION DES INDICATIONS GRAPHIQUES                                  | 9         |
|          | <i>Périmètre du plan communal d'aménagement</i>                        | 9         |
|          | <i>Périmètre de la révision</i>  | 9         |
|          | <i>*R. 1.1 - Prescription supplémentaire</i>                           | 9         |
|          | <i>Alignement</i>  | 9         |
|          | <i>Limite du domaine public de la voirie régionale</i>                 | 9         |
|          | <i>Aménagement routier de sécurité</i>                                 | 9         |
| 1.4.     | CHAMP D'APPLICATION  | 9         |
| <b>2</b> | <b>OPTIONS D'AMENAGEMENT</b>   | <b>10</b> |
| 2.1      | OPTIONS RELATIVES A L'URBANISME ET A L'ARCHITECTURE                    | 10        |
| 2.1.1    | Affectations   | 10        |
|          | <i>Zone d'activité économique industrielle</i>                         | 10        |
|          | <i>Zone d'activité économique mixte</i>                                | 10        |
|          | <i>Zone d'espaces verts</i>  | 10        |
|          | <i>Zone agricole</i>   | 10        |
|          | <i>Zone naturelle</i>  | 10        |
| 2.1.2    | Principes architecturaux et urbanistiques                              | 11        |
|          | (1.1) <i>Zone d'activité économique industrielle</i>                   | 11        |
|          | (1.2) <i>Zone d'activité économique mixte</i>                          | 13        |
| 2.2      | OPTIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX ESPACES VERTS                      | 15        |
|          | <b>Pour le site d'activités économiques</b>                            | <b>15</b> |
|          | (3.1) <i>Espace d'intégration paysagère légèrement arboré</i>          | 15        |
|          | (3.2) <i>Espace d'intégration paysagère densément arboré</i>           | 15        |
|          | (3.3) <i>Espace d'intégration paysagère linéaire</i>                   | 16        |
|          | <b>Pour les sites des compensations</b>                                | <b>16</b> |
|          | (4) <i>Zone d'espaces verts</i>  | 16        |
|          | (5) <i>Zone d'activité agricole</i>                                    | 16        |
|          | (6) <i>Zone naturelle</i>  | 16        |
| 2.3      | OPTIONS RELATIVES A L'ECONOMIE D'ENERGIE                               | 16        |
| 2.4      | OPTIONS RELATIVES A LA MOBILITE ET AUX TRANSPORTS                      | 17        |
|          | <b>Pour le site d'activités économiques</b>                            | <b>17</b> |
| 2.5      | OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX TECHNIQUES            | 17        |
| 2.5.1    | Voies et cheminements modes actifs                                     | 17        |
|          | (2.1) <i>Voie</i>  | 17        |
| 2.5.2    | Réseaux techniques   | 18        |
| 2.5.3    | Réseaux de gestion des eaux  | 18        |
|          | (1.1) et (1.2) <i>Zone d'activité économique industrielle et mixte</i> | 18        |
| <b>3</b> | <b>PRESCRIPTIONS</b>   | <b>19</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>3.1</b> | <b>PRESCRIPTIONS PAR ZONES .....</b>                            | <b>19</b> |
|            | <b>(1) Zone d'activité économique .....</b>                     | <b>19</b> |
|            | (1.1) Zone d'activité économique industrielle .....             | 19        |
|            | (1.2) Zone d'activité économique mixte .....                    | 22        |
|            | <b>(2) Espace de voirie .....</b>                               | <b>25</b> |
|            | <b>(3) Espace d'intégration paysagère .....</b>                 | <b>25</b> |
|            | (3.1) Espace d'intégration paysagère légèrement arboré .....    | 25        |
|            | (3.2) Espace d'intégration paysagère densément arboré .....     | 26        |
|            | (3.3) Espace d'intégration paysagère linéaire .....             | 26        |
| <b>3.2</b> | <b>PRESCRIPTIONS PAR SURIMPRESSION .....</b>                    | <b>27</b> |
|            | <b>Zone de recul par rapport à la voirie régionale .....</b>    | <b>27</b> |
|            | <b>Infrastructures techniques en sous-sol (servitude) .....</b> | <b>27</b> |
|            | <b>Cheminement modes actifs.....</b>                            | <b>27</b> |
|            | <b>Alignement d'arbre haute tige.....</b>                       | <b>27</b> |

## Table des plans annexes

*Plan des affectations au 1/10.000*

*Plan de destination*

*Plan de la situation existante de droit*

*Plan de la situation existante de fait*

*Plan des infrastructures*

# 1 Orientation générale - Affectations du territoire

## 1.1. ORIENTATION GENERALE ET CHOIX URBANISTIQUES

Le PCA s'étend sur plusieurs sites distincts que l'on différencie, dans la suite du PCA, entre :

- Périmètre 1 : le site d'activités économiques, qui englobe le PAE industriel actuel et son extension au Nord-Est, ainsi que la compensation 1 ;
- Périmètres 2 et 3 : les sites de compensations 2, 3 et 4, situés dans différents villages de la commune de Walcourt.

### POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

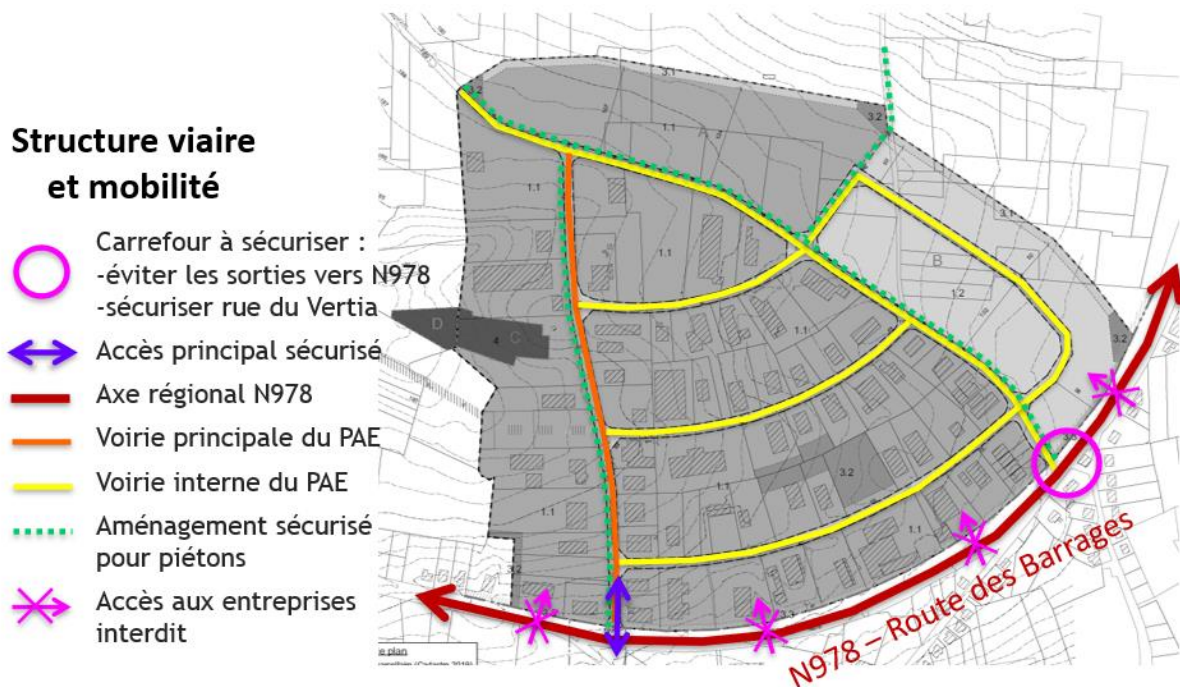
L'objectif poursuivi par le plan communal d'aménagement est de permettre l'accueil d'entreprises par le développement de zones d'activité économique mixte et industrielle.

La conception du réseau viaire et des espaces verts constitue le principal élément de structuration du parc d'activités économiques.

### STRUCTURE VIAIRE

L'image du PAE en tant que vitrine de l'activité économique dépend de la qualité de son accessibilité. Celle-ci est principalement guidée par un souci d'intégration au réseau routier existant. Elle permet de favoriser la lisibilité, la fluidité et la sécurité des circulations par une hiérarchisation des différents déplacements internes ainsi que la cohérence de l'organisation générale du parc.

La structure viaire interne (voir schéma ci-dessous) résulte naturellement des options prises en termes d'accessibilité de la zone. Elle est en outre guidée par un souci d'intégration à la topographie locale et de favoriser la clarté des circulations ainsi que la cohérence de l'organisation parcellaire et de l'aménagement des espaces publics. De plus, elle permet de répondre à la demande des entreprises d'acquérir des parcelles de dimensions diverses.



Le carrefour de l'allée des Linaires et de la N978 constitue l'accès principal sécurisé du parc d'activité. Cette entrée permet de gérer le charroi lourd via l'aménagement spécifique assurant la

sécurité du trafic sur la N978 et des tous les usagers (tourne-à-gauche avec bande d'insertion et de décélération sur N978 + piste cyclable).

De ce fait, l'allée des Linaires devient la voie principale sur laquelle se raccorde le réseau viaire interne au PAE. La rue des Berces sera réaménagée et devient une voirie interne du parc permettant de desservir des entreprises de part et d'autre. L'accès à la N978 par la rue des Berces n'est pas privilégié et ce carrefour devra être sécurisé, en lien avec la rue du Vertia au Sud de la N978. La traversée du PAE et l'accès au village de Thy-le-Château au nord doivent être privilégiés par la voie principale des Linaires.

En outre, tout accès routier direct aux entreprises depuis la N978 est interdit.

Un réseau de cheminements piétons est également prévu au sein du parc d'activité en vue de sécuriser les déplacements des usagers. Le chemin vicinal au nord de la rue des Berces sera repris dans un de ces cheminements bordant les voiries.

### STRUCTURE DES ESPACES VERTS

L'aménagement de l'ensemble des terrains couverts par le PCA tient compte des qualités intrinsèques du site en s'appuyant sur les structures végétales existantes et en tenant compte du relief. Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère et au renforcement du maillage écologique par l'utilisation d'une végétation structurante (massifs boisés, haies, alignement d'arbres, ...) et d'une végétation non structurante (arbustes, plantes, parterres, arbres isolés ...), qui concourt à l'absorption visuelle de l'urbanisation et qui façonne le paysage, aussi bien pour les vues longues que pour les vues courtes.

La structure végétale (voir schéma ci-dessus) s'appuie sur plusieurs mesures d'intégration paysagère et un réseau d'espaces verts, contribuant également au déploiement du maillage écologique au sein du parc d'activité.

#### Structure paysagère et biodiversité

-  Conservation/renforcement de massifs boisés existants
-  Périmètre d'isolement densément arboré
-  Périmètre d'isolement faiblement arboré
-  Haie vive d'alignement → qualifie l'effet façade
-  Alignement d'arbres
-  Arbres ou groupement d'arbres/buissons
-  Bassin de rétention



Schéma des mesures d'intégration paysagère et réseau d'espaces verts

- La conservation et le renforcement de massifs boisés existants : Ces massifs constituent des points de repères ponctuels dans le paysage et favorisent l'intégration paysagère du PAE dans sa perception éloignée en créant des poches de végétation. Ces massifs boisés existants sont à préserver : l'un est localisé au centre de la zone d'activité existante en arrière des parcelles, l'autre localisé à l'Ouest et faisant l'objet d'une révision du plan de secteur (périmètre de révisions C et D)
- L'aménagement d'un périmètre d'isolement densément arboré tout le long de la bordure Nord-Est du parc d'activité en interface avec les espaces agricoles et au Sud-Ouest par



rapport aux habitations sur la N978. Il favorise l'intégration paysagère de l'urbanisation dans le contexte paysager rural proche et éloignée et développe des couloirs écologiques locaux.

- L'aménagement d'un périmètre d'isolement légèrement arboré tout le long de la bordure Ouest du parc d'activité favorise l'intégration paysagère de l'urbanisation dans le contexte paysager rural proche et éloignée et développe des couloirs écologiques locaux.
- La mise en place de haies vives en limite de parcelle afin d'accompagner l'urbanisation route des Barrages - N978, de favoriser sa perception proche depuis ces axes et améliorer l'effet de façade des entreprises.
- La plantation d'alignement d'arbre : en bordure de la rue des Berces afin d'accompagner l'urbanisation et de favoriser l'intégration de la zone d'activité dans sa perception proche et éloignée. Cette plantation constitue un plan végétal supplémentaire qui permet de séquencer le paysage.
- La plantation d'au moins un arbre feuillu par parcelle de superficie inférieure ou égale à 3500 m<sup>2</sup>, la plantation de groupement d'arbres feuillus (d'au moins 3 arbres) par parcelle de superficie supérieure à 3500 m<sup>2</sup>.

### **GESTION DES EAUX**

De manière générale, 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.

Le parc d'activité est organisé en deux zones de gestion des eaux, illustrées sur le schéma ci-dessous, et qui répondent aux principes suivants :






#### Pour la gestion des eaux usées :

- **Dans la zone A** : les eaux usées sont récoltées via le réseau public unitaire existant, excepté dans la partie amont de la rue des Linaires où une nouvelle conduite sera placée pour la récolte des eaux usées.
- **Dans la zone B** : les eaux usées sont récoltées via le nouveau réseau séparatif dont la conduite d'égouttage se raccorde sur la nouvelle conduite d'égout rue des Linaires.
- Toutes ces eaux usées sont acheminées vers le point bas à l'Ouest du parc d'activité afin d'être dirigées vers la nouvelle conduite d'égouttage gravitaire à placer en parallèle de la conduite existante, depuis l'Ouest de la zone jusqu'au réseau d'égouttage de Pry, et in fine la STEP de Walcourt.

#### Pour la gestion des eaux pluviales :

- **Dans la zone A** :
  - Au niveau des voiries, les eaux de ruissellement sont récoltées via le réseau public unitaire existant, excepté dans la partie amont de la rue des Linaires où la conduite d'égout existante sera déclassée pour récolter les eaux de pluie de la partie Nord et de la zone B.
  - Au niveau des parcelles privées, les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage font l'objet de mesure de rétention en vue de leur réutilisation sanitaire.
  - La conduite existante à l'Ouest du parc d'activité sera déclassée pour reprendre les eaux claires via la décharge du bassin d'orage de la zone A (déversoir d'orage).
- **Dans la zone B** :
  - Au niveau des voiries, les eaux de ruissellement sont récoltées via le nouveau réseau public séparatif qui se raccordera sur la conduite déclassée rue des Linaires.
  - Au niveau des parcelles privées, les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage font l'objet de mesure de rétention en vue de leur réutilisation sanitaire.
  - Un bassin de rétention paysager sera aménagé au Nord afin de reprendre les eaux des voiries. Il sera aménagé de manière à favoriser la biodiversité en lien avec les espaces verts. Des murets de pierres calcaires sèches y seront aménagés (PCDR).

### Structure des réseaux d'eaux

-  Conduite d'égout unitaire existant (EU et EP) à raccorder au nouvel égout
-  Nouvel égout (EU) à placer et raccorder à la STEP
-  Nouvelle conduite d'eaux claires (EP) à placer
-  Bassin de rétention
-  Egout existant à déclasser en réseau de collecte des eaux claires (EP)

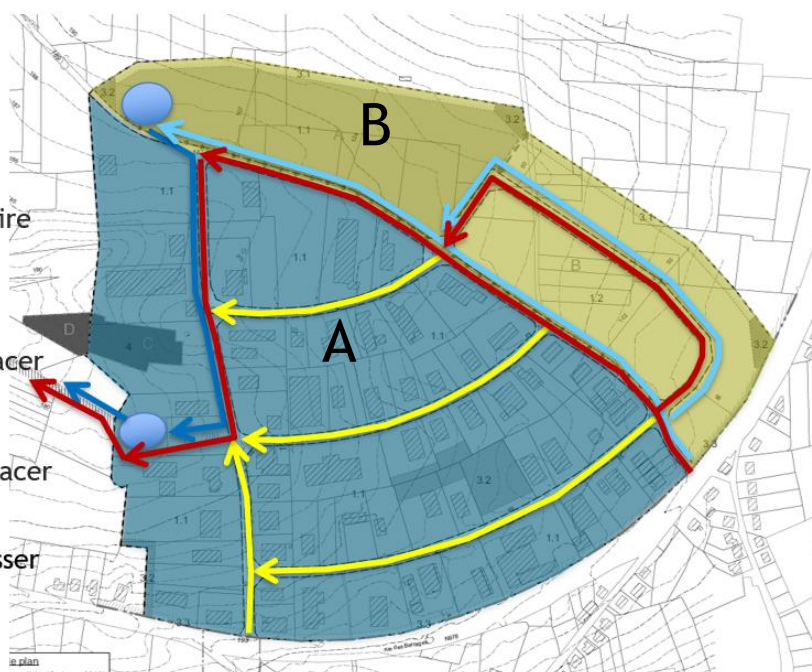


Schéma des mesures de gestion des eaux claires et usées

### POUR LES SITES DES COMPENSATIONS

Concernant les compensations du présent plan communal d'aménagement, l'objectif est de maintenir l'occupation de fait, soit des prairies, des pâtures et des espaces boisés. Il convient de conforter la destination effective de ces terrains en les affectant en zone agricole, zone d'espace vert et zone naturelle.

## 1.2. DETERMINATION DES DIFFERENTES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les sites couverts par le plan communal d'aménagement sont affectés à :

### Site du PAE de Chastrès et compensation 1 :

- de la **zone d'activité économique industrielle et de zone d'activité économique mixte** afin de proposant une diversification d'activités économiques susceptible d'offrir une large palette d'emplois différents aux habitants de la commune et des environs. Ces zones constituent le parc d'activité économique de Chastrès (PAE).
- de la **zone d'espaces verts** couvrant le bosquet existant au sein du PAE, élément du milieu naturel à conserver tant sur le plan écologique (participation au maillage) que sur le plan paysager (élément d'intégration paysagère du PAE).

### Sites des compensations 2 à 4 :

- de la **zone agricole** localisée sur les prairies humides de la plaine alluviale de l'Eau d'heure au lieu-dit « les Bousaires ».
- de la **zone d'espaces verts** correspondant à l'espace boisé entre Fraire et Fairoul, élément du milieu naturel à conserver comme participant au maillage écologique et vu la diversité biologique qu'héberge ce boisement.
- de la **zone naturelle** couvrant la réserve naturelle domaniale dite « les Bousaires et les Houssaires » milieux naturels de grande valeur biologique et abritant des espèces dont la conservation s'impose.

Ces affectations sont précisées sur les plans 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.

### 1.3. DEFINITION DES INDICATIONS GRAPHIQUES

---

#### **PERIMETRE DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT**

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.

#### **PERIMETRE DE LA REVISION**

Cette limite indique les zones définies par l'arrêté ministériel du 27 février 2012 et pour lesquelles la révision du plan de secteur a été autorisée. Elle concerne les révisions suivantes :

- A : Zone agricole → zone d'activité économique industrielle
- B : Zone agricole → zone d'activité économique mixte
- C : Zone d'activité économique industrielle → zone d'espaces verts
- D : Zone agricole → zone d'espaces verts
- E : Zone de services publics et d'équipements communautaires → zone d'espaces verts
- F : Zone de services publics et d'équipements communautaires → zone agricole
- G : Zone de services publics et d'équipements communautaires, zone agricole  
→ zone naturelle
- H : Zone forestière, zone d'espaces verts, zone d'habitat à caractère rural, zone agricole  
→ zone naturelle

Ces lettres renvoient aux pastilles rouges figurant sur le plan de destination.

#### **\*R.1.1 - PRESCRIPTION SUPPLEMENTAIRE**

Ce sigle indique que dans la zone d'activité économique mixte, sont exclues les activités de vente au détail et de services à la personne sauf si elles constituent des services auxiliaires aux activités autorisées dans la zone.

#### **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public.

#### **LIMITE DU DOMAINE PUBLIC DE LA VOIRIE REGIONALE**

Il s'agit de l'alignement spécifique à la nationale N978.

#### **AMENAGEMENT ROUTIER DE SECURITE**

Cette indication graphique correspond à l'aménagement routier de sécurité à créer à l'entrée secondaire au croisement de la rue des Berces et de la N978.

### 1.4. CHAMP D'APPLICATION

---

#### **Mesure transitoire**

Dans toutes les zones du plan, les bâtiments existants dont les caractéristiques dérogent au 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 d'aménagement

Les options d'aménagement concernent l'économie d'énergie, les transports, les infrastructures et les réseaux techniques, le paysage, l'urbanisme, l'architecture et les espaces verts.

### 2.1 OPTIONS RELATIVES A L'URBANISME ET A L'ARCHITECTURE

#### 2.1.1 AFFECTATIONS

##### *ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE*

- La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution.
- Les activités de service et de vente au détail qui ne présentent pas un caractère industriel sont admises pour autant qu'elles constituent l'accessoire d'une activité industrielle.
- Le logement est interdit. Toutefois, les établissements peuvent comporter un logement s'il est démontré qu'il est indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations. Il doit être intégré aux constructions à usage professionnel.

##### *ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE*

- La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis.
- L'implantation d'activités pour lesquelles il est démontré concrètement qu'elles nuisent ou gênent significativement le voisinage sont exclues.
- Les activités de vente au détail et de services à la personne sont exclues sauf si elles constituent des services auxiliaires aux activités autorisées dans la zone (prescription supplémentaire repérée par le sigle « \*R.1.1 » dans l'arrêté de révision du 27/02/2012)
- L'implantation d'une surface commerciale est interdite.
- L'implantation d'un complexe de bureau, soit un ensemble immobilier regroupant différents plateaux de bureaux pour différentes entreprises, est interdite.
- Le logement est interdit. Toutefois, les établissements peuvent comporter un logement s'il est démontré qu'il est indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations. Il doit être intégré aux constructions à usage professionnel.

##### *ZONE D'ESPACES VERTS*

- Cette affectation vise le maintien, la protection et la régénération du milieu naturel.

##### *ZONE AGRICOLE*

- Cette affectation vise le développement de l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien et/ou à la formation du paysage.

##### *ZONE NATURELLE*

- La zone naturelle est réservée au maintien, à la protection et à la régénération des milieux naturels de grande valeur biologique et des espèces qu'ils abritent suivant les dispositions et les mesures de protection relatives à la réserve naturelle domaniale.

## 2.1.2 PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET URBANISTIQUES

La conception du plan de destination et les options urbanistiques et architecturales s'appuient sur les principes suivants qui ont pour objectif de spécifier les espaces et de les enrichir dans le but d'arriver à un aménagement de qualité.

### (1.1) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE

#### *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 interne d'accès, l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment correspond à la zone de recul avant. La façade des constructions implantée sur cette zone de recul avant 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 ou plusieurs voiries internes, les espaces situés entre l'alignement et le bâtiment correspondent aux zones de recul avant. Les façades des constructions implantées sur ces zones de recul avant correspondent aux façades d'entrée. Il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.

#### *Implantation et abords*

- Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont concentrées :
  - 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.
- Les entreprises situées le long de la N978 respectent la zone de recul relative à la limite du domaine public. Cet espace est non aedificandi et bordé d'une clôture doublée d'une haie implantée sur la limite parcellaire (zone 3.3 : Espace d'intégration paysagère linéaire). De plus, lorsque cette zone de recul est attenante à des aires de manœuvre, espaces de stockage et/ou dépôt de matériaux, elle doit être aménagée de plantations permettant de dissimuler ces espaces par rapport à la N978.
- L'accès aux constructions depuis la voirie interne à la zone d'activité s'effectue par l'intermédiaire de zones de recul avant aménagées de plain-pied avec la voirie. Ces zones de recul avant doivent être partiellement aménagées en espaces verts paysagers et limiter les possibilités de stationnement à l'avant des bâtiments.
- L'implantation en mitoyenneté est autorisée.
- Les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis les espaces publics attenants. Pour ce faire, ces installations et aires extérieures sont implantées en zone arrière et/ou latérale et, le cas échéant, dissimulées par un écran végétal.
- Le plan de destination précise, en surimpression, l'implantation d'infrastructures techniques en sous-sol. Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.

### **Conception architecturale**

- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture de la (ou les) façade(s) d'entrée depuis l'espace public.
- Sur une même parcelle, les volumes 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).
- Toutes les façades des bâtiments destinées à rester visibles depuis l'espace public attenent 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 ou plusieurs 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.
- Pour les bâtiments de grande ampleur (longueur > 20m), on veille à fractionner 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 (gaines, cheminée, conditionnement d'air, ...), autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

### **Matériaux**

- La tonalité et la texture des matériaux de parement et de couverture s'harmonisent entre elles et par rapport au bâti existant.
- Les matériaux de revêtements de sol sont à caractère perméable, excepté pour des raisons techniques nécessitant la récolte des eaux de ruissellement sur les surfaces concernées.

### **Accès et stationnement**

- Il y a lieu de limiter le stationnement à l'avant, et de privilégier les aires latérales et/ou arrière.
- Les aires de manœuvre et de stationnement sont aménagées de manière à minimiser les surfaces imperméables.
- Les emplacements de stationnement des véhicules sont regroupés en un seul lieu sur une même parcelle ou mutualisés entre deux parcelles adjacentes.
- Les aires de stationnement font l'objet d'aménagements verts paysagers composées notamment de plantations, d'arbres, d'arbustes et/ou de prairies fleuries.

### **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.
- Les modifications du relief du sol sont limitées aux excavations requises par la construction ainsi qu'aux aménagements liés à l'accessibilité des immeubles. Des systèmes de rétention des eaux de ruissellement peuvent également être aménagés.
- 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 seront disposés de manière à retenir les terres et des plateaux seront aménagés pour les différences de niveaux à reprendre par paliers successifs.

### ***Plantations et espaces verts paysagers***

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues locales 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. Ces espaces sont plantés à raison de :
  - au moins un arbre haute-tige par parcelle de superficie inférieure ou égale à 3500 m<sup>2</sup>,
  - un groupement d'au moins 3 arbres haute-tige par parcelle de superficie supérieure à 3500 m<sup>2</sup>.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues locales et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

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

### ***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 interne d'accès, l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment correspond à la zone de recul avant. La façade des constructions implantée sur cette zone de recul avant 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 ou plusieurs voiries internes, les espaces situés entre l'alignement et le bâtiment correspondent aux zones de recul avant. Les façades des constructions implantées sur ces zones de recul avant correspondent aux façades d'entrée. Il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.

### ***Implantation et abords***

- Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont concentrées :
  - 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 interne à la zone d'activité s'effectue par l'intermédiaire de zones de recul avant aménagées de plain-pied avec la voirie. Ces zones de recul avant doivent être partiellement aménagées en espaces verts paysagers et limiter les possibilités de stationnement à l'avant des bâtiments.
- L'implantation en mitoyenneté est autorisée
- Les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis les espaces publics

attenants. Pour ce faire, ces installations et aires extérieures sont implantées en zone arrière et/ou latérale et, le cas échéant, dissimulées par un écran végétal.

- Le plan de destination précise, en surimpression, l'implantation de la canalisation d'égout en servitude de passage en sous-sol. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.

### ***Conception architecturale***

- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture de la (ou les) façade(s) d'entrée depuis l'espace public.
- Sur une même parcelle, les volumes 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).
- Toutes les façades des bâtiments destinées à rester visibles depuis l'espace public attenant 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 ou plusieurs 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.
- Pour les bâtiments de grande ampleur (longueur > 20m), on veille à fractionner 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, ...), autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

### ***Matériaux***

- La tonalité et la texture des matériaux de parement et de couverture s'harmonisent entre elles et par rapport au bâti existant.
- Les matériaux de revêtements de sol sont à caractère perméable, excepté pour des raisons techniques nécessitant la récolte des eaux de ruissellement sur les surfaces concernées.

### ***Accès et stationnement***

- Il y a lieu de limiter le stationnement à l'avant, et de privilégier les aires latérales et/ou arrière.
- Les aires de manœuvre et de stationnement sont aménagées de manière à minimiser les surfaces imperméables.
- Les emplacements de stationnement des véhicules sont regroupés en un seul lieu sur une même parcelle ou mutualisés entre deux parcelles adjacentes.
- Les aires de stationnement font l'objet d'aménagements verts paysagers composées notamment de plantations, d'arbres, d'arbustes et/ou de prairies fleuries.

### ***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.



- Les modifications du relief du sol sont limitées aux excavations requises par la construction ainsi qu'aux aménagements liés à l'accessibilité des immeubles. Des systèmes de rétention des eaux de ruissellement peuvent également être aménagés.
- 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 seront disposés de manière à retenir les terres et des plateaux seront aménagés pour les différences de niveaux à reprendre par paliers successifs.

### ***Plantations et espaces verts paysagers***

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues locales 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. Ces espaces sont plantés à raison de :
  - au moins un arbre haute-tige par parcelle de superficie inférieure ou égale à 3500 m<sup>2</sup>,
  - un groupement d'au moins 3 arbres haute-tige par parcelle de superficie supérieure à 3500 m<sup>2</sup>.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues locales et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

## **2.2 OPTIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX ESPACES VERTS**

---

### **POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

#### ***(3.1) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LEGEREMENT ARBORE***

- Cet espace est planté d'arbustes en vue d'obtenir une bande boisée de type haie libre diversifiée d'espèces indigènes et variées.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues locales 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.
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent 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.

#### ***(3.2) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE DENSEMENT ARBORE***

- 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.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues locales 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.
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent 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.

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

- Cet espace est aménagé en limite de parcelle et planté d'arbustes en vue d'obtenir une haie libre assez dense diversifiée d'espèces indigènes et variées, éventuellement doublée d'une clôture.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues locales 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.

## **POUR LES SITES DES COMPENSATIONS**

### **(4) ZONE D'ESPACES VERTS**

- Cette zone est réservée au maintien, à la protection et au développement du milieu naturel.
- Elle doit être entretenue et maintenue boisée.
- La zone située au sein du parc d'activité ne peut accueillir aucun bâtiment.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Cette zone peut intégrer un chemin affecté principalement à la circulation des piétons et des cyclistes. Les matériaux perméables sont utilisés afin de permettre l'infiltration des eaux dans le sol.
- Sont autorisés l'implantation de mobilier urbain (banc, table de pique-nique, poubelles, panneaux didactiques, ...).

### **(5) ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE**

- Cette zone est réservée à l'activité agricole au sens général du terme, et contribue au maintien et/ou à la formation du paysage.
- La zone agricole située au nord de la zone d'activité économique mixte ne peut accueillir aucun bâtiment.

### **(6) ZONE NATURELLE**

- Cette zone est réservée au maintien, à la protection et à la régénération des milieux naturels de grande valeur biologique et des espèces qu'ils abritent suivant les dispositions et les mesures de protection relatives à la réserve naturelle domaniale.
- Aucune construction n'est autorisée au sein de celle-ci.

## **2.3 OPTIONS RELATIVES A L'ECONOMIE D'ENERGIE**

- Conception de bâtiment compact, de volumétrie simple et limitant l'emprise au sol.
- Possibilité de réaliser des bâtiments jointifs dans la zone d'activité économique mixte.
- Recherche des solutions techniques optimales quant à l'isolation, la ventilation et l'étanchéité des espaces réservés aux bureaux et/ou services.
- La conception et l'implantation des bâtiments ainsi que l'aménagement des abords respectant l'ensoleillement des parcelles voisines.

---

## 2.4 OPTIONS RELATIVES A LA MOBILITE ET AUX TRANSPORTS

---

### POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

- Le plan de destination précise l'implantation des zones de voiries, et des cheminements modes actifs, ainsi que l'aménagement routier de sécurité à prévoir au croisement de la rue des Linaires et de la N978.
- Tout accès routier direct aux entreprises depuis la N978 est interdit.
- La voirie principale rue des Linaires est équipée d'un aménagement visant à sécuriser les circulations piétonnes.
- Un maillage de cheminements modes actifs est développé au sein du parc d'activité afin de sécuriser la circulation de tous les usagers et donner accès au chemin agricole au Nord.

---

## 2.5 OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX TECHNIQUES

---

### 2.5.1 VOIRIES ET CHEMINEMENTS MODES ACTIFS

#### (2.1) VOIRIE

##### *Aménagement*

- La zone de voirie fait partie du domaine public.
- Les voiries sont éclairées et équipées des réseaux techniques permettant la viabilisation des terrains.
- L'allée des Linaires et la voirie de la zone d'activité économique mixte sont équipées d'un aménagement stabilisé visant à sécuriser les circulations piétonnes, repris au plan de destination.
- 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 destinés aux activités économiques.

##### *Matériaux*

- Les voiries sont traitées de manière à limiter le nombre de matériaux différents de revêtement des sols ou, à défaut, le nombre de tonalités différentes.
- Les accotements ne sont pas couverts d'un revêtement imperméable.

##### *Stationnement*

- Le stationnement n'est pas organisé en voirie.

##### *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 de plain-pied aux terrains destinés aux activités économiques.

##### *Plantations et espaces verts paysagers*

- La plantation d'arbres d'alignement et/ou de végétation en voirie est autorisée à condition de ne pas entraver la circulation et l'accès aux terrains destinés aux activités économiques.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues locales.

## 2.5.2 RESEAUX TECHNIQUES

- Les raccordements électriques sont enterrés pour préserver l'environnement visuel au sein du site.
- Les équipements techniques (câbles, conduites, gaines, tuyauteries diverses) sont placés en sous-sol.
- Le plan de destination précise, en surimpression, l'implantation d'infrastructures techniques en sous-sol. Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.

## 2.5.3 RESEAUX DE GESTION DES EAUX

### **(1.1) ET (1.2) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE ET MIXTE**

- Le raccordement à l'égout public est obligatoire.
- Tout nouveau réseau d'égouttage est conçu selon un réseau séparatif.

#### ***Gestion des eaux usées***

- Les eaux usées sont récoltées via un égout gravitaire et envoyées vers le réseau d'égouttage de Pry puis vers la station d'épuration de Walcourt.
- Les eaux industrielles et les eaux des aires de stockage et/ou de manœuvre 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.

#### ***Gestion des eaux de ruissellement***

- La conception des espaces extérieurs cherche à préserver la perméabilité existante du sol. Pour ce faire, les matériaux de revêtements de sol sont à caractère perméable, excepté pour des raisons techniques nécessitant la récolte des eaux de ruissellement sur les surfaces concernées.
- Compte tenu des risques karstiques que présente le site, toute concentration d'eau non canalisée (type puits perdu, drain dispersant, rejet direct, etc.) est interdite et aucune infiltration directement dans le sol n'est autorisée.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle en vue de leur réutilisation sanitaire (bassin imperméable, stockage en citerne...).

## 3 Prescriptions

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

Toutefois, en cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les prescriptions graphiques qui l'emportent sur les prescriptions littérales.

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.

### 3.1 PRESCRIPTIONS PAR ZONES

#### (1) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

##### (1.1) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE

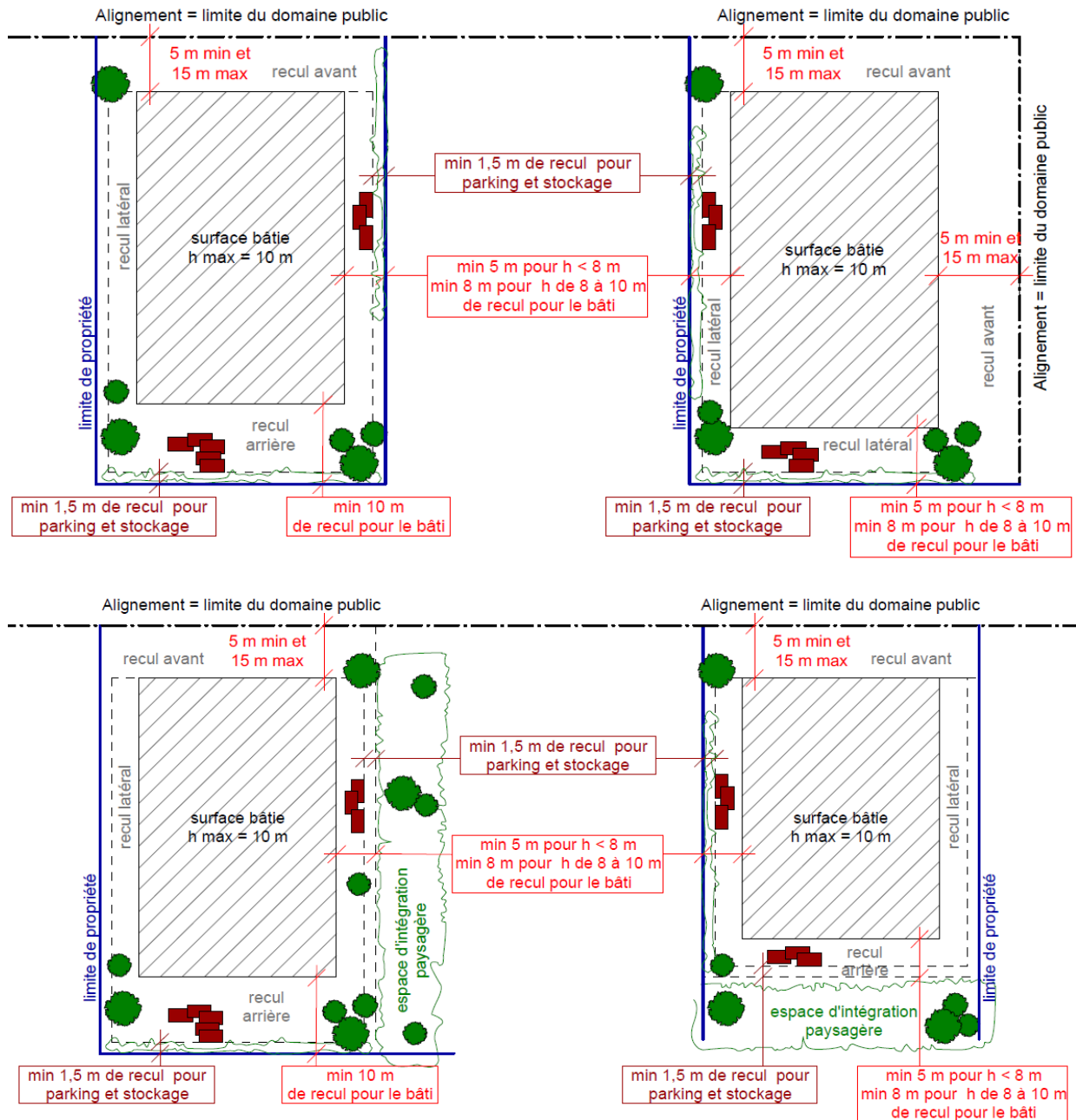
###### *Implantation et abords*

###### **Coefficients d'occupation au sol**

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

###### **Zones de recul**

- Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 5 mètres et de 15 m maximum par rapport à l'alignement.
- L'aménagement de parking à l'avant ne peut être réalisé à moins de 1,5 mètres par rapport à la limite avant de parcelle.
- La zone de recul avant est aménagée de plain-pied avec la voirie au droit des constructions. Au sein d'une même parcelle, au maximum un accès tous les 20 mètres est autorisé.
- 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 locales.
- 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.



## Volumétrie

- La hauteur des constructions n'excède pas 10 mètres mesurée entre le niveau moyen de la voirie au droit de la parcelle et la partie supérieure de ses façades, murs d'acrotère compris.
- Les bâtiments peuvent être couverts d'une toiture à simple ou double versants ou d'une toiture plate, éventuellement végétalisée.
- Les toitures à versants sont de pentes comprises entre  $20^\circ$  et  $30^\circ$ ; la profondeur des versants de toitures n'excède pas 10 m afin d'éviter les volumes de toiture trop importants.
- Une attention particulière sera apportée aux raccords entre les bâtiments, surtout lorsqu'ils présentent des gabarits différents.

## Matériaux

- L'association de plusieurs teintes est autorisée pour autant que celles-ci se situent dans une même gamme de couleurs et soient cohérentes avec la volumétrie générale du bâtiment.

- 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 matériaux de toiture de teinte sombre et d'aspect mat sont privilégiés.
- Les teintes vives sont exclues sauf celles correspondant au corporate design de l'entreprise et qui sont utilisées exclusivement pour la signalétique.
- Dans un souci d'homogénéité et d'intégration, les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront 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 diffuse des eaux dans le sol, excepté s'il existe une contrainte technique ou environnementale nécessitant un revêtement imperméable.

### **Stabilité**

- En raison des risques karstiques, toute nouvelle implantation doit au préalable faire l'objet d'essai de pénétration afin de s'assurer de la stabilité et de la portance du sol pour la construction future.

### **Eléments techniques et abords**

- L'éclairage des bâtiments et des abords est limité au strict nécessaire, et doit être justifié en matière de sécurité des biens et personnes.
- Si un éclairage des bâtiments et des abords est réalisé, les sources lumineuses ne peuvent entrer en concurrence avec l'éclairage des voiries publiques et la hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé. Il s'agira d'éclairages faibles avec des T° de couleurs sous 3000K et une possibilité de dimming.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le sol.
- Les ressources techniques les plus adéquates sont mises en œuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents.
- Les enseignes sont intégrées :
  - soit sur la façade principale et font partie de la conception d'ensemble du bâtiment
  - soit dans la zone de recul avant (zone d'entrée) de l'entreprise.
- 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. Elles sont stockées en citerne enterrée afin d'être réutilisées ou le cas échéant afin d'être renvoyées dans les réseaux existants. Le volume minimal de la citerne doit être de 30l/m<sup>2</sup> d'emprise imperméable au sol avec un volume tampon libre de 20l/m<sup>2</sup>.

### **Clôtures**

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

### **Logement**

- 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 et que sa superficie ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> et est limitée à un tiers de la superficie à usage professionnel pour les installations inférieures à 300 m<sup>2</sup> bâties.

## (1.2) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE

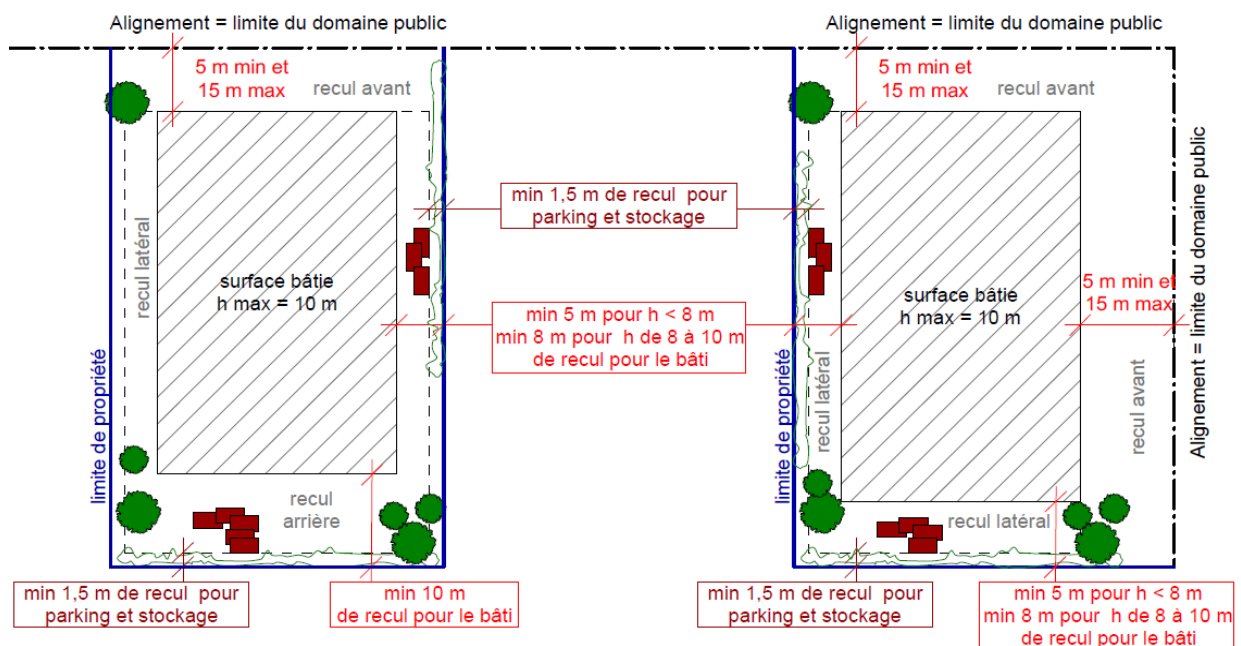
### Implantation et abords

#### Coefficients d'occupation au sol

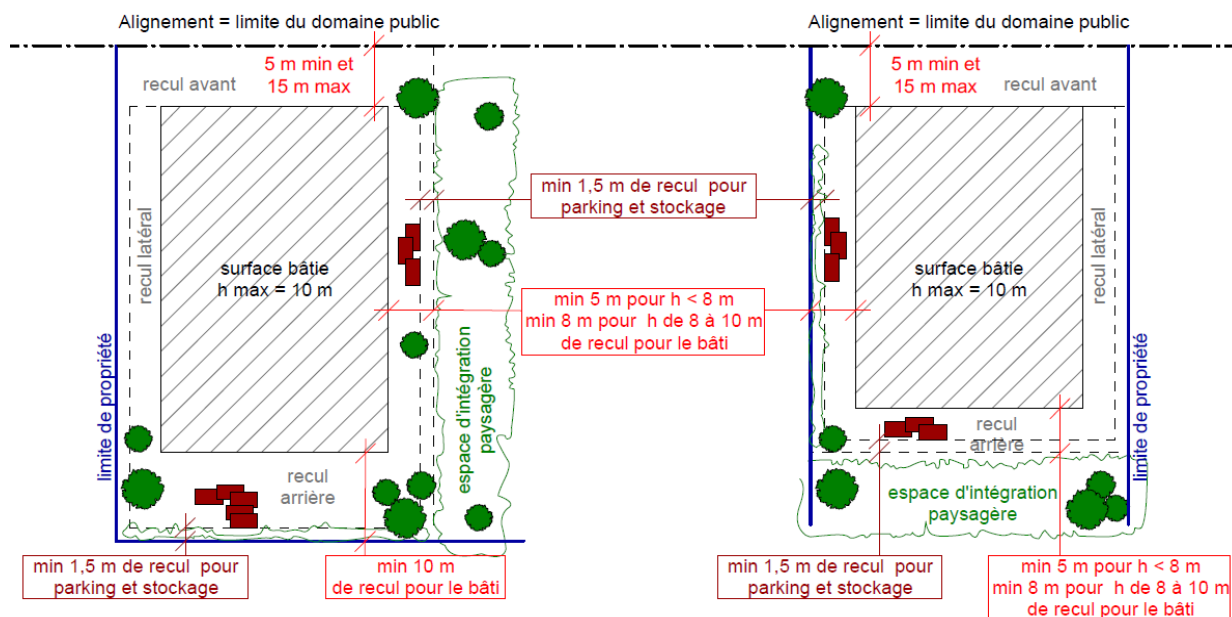
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m<sup>2</sup> est :
  - 70 % maximum de la surface totale de la parcelle sont consacrés aux constructions et surfaces extérieures aménagées (manœuvre, stationnement, stockage, dépôt) ;
  - un minimum de 30% de la surface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

#### Zones de recul

- Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 5 mètres et de 15 m maximum par rapport à l'alignement.
- L'aménagement de parking à l'avant ne peut être réalisé à moins de 1,5 mètres par rapport à la limite avant de parcelle.
- La zone de recul avant est aménagée de plain-pied avec la voirie au droit des constructions. Au sein d'une même parcelle, au maximum un accès tous les 20 mètres est autorisé.
- 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 locales.
- 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.







### Volumétrie

- La hauteur des constructions n'excède pas 10 m mesurée entre le niveau moyen de la voirie au droit de la parcelle et la partie supérieure de ses façades, murs d'acrotère compris.
- Les bâtiments peuvent être couverts d'une toiture à simple ou double versants ou d'une toiture plate, éventuellement végétalisée.
- Les toitures à versants sont de pentes comprises entre 20° et 30°; la profondeur des versants de toitures n'excède pas 10 m afin d'éviter les volumes de toiture trop importants.
- Une attention particulière sera apportée aux raccords entre les bâtiments, surtout lorsqu'ils présentent des gabarits différents.

### Matériaux

- L'association de plusieurs teintes est autorisée pour autant que celles-ci se situent dans une même gamme de couleurs et soient cohérentes avec la volumétrie générale du bâtiment.
- 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 matériaux de toiture de teinte sombre et d'aspect mat sont privilégiés.
- Les teintes vives sont exclues sauf celles correspondant au corporate design de l'entreprise et qui sont utilisées exclusivement pour la signalétique.
- Dans un souci d'homogénéité et d'intégration, les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront 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 diffuse des eaux dans le sol, excepté s'il existe une contrainte technique ou environnementale nécessitant un revêtement imperméable.

### Stabilité

- En raison des risques karstiques, toute nouvelle implantation doit au préalable faire l'objet d'essai de pénétration afin de s'assurer de la stabilité et de la portance du sol pour la construction future.

### ***Eléments techniques et abords***

- L'éclairage des bâtiments et des abords est limité au strict nécessaire, et doit être justifié en matière de sécurité des biens et personnes.
- Si un éclairage des bâtiments et des abords est réalisé, les sources lumineuses ne peuvent entrer en concurrence avec l'éclairage des voiries publiques et la hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé. Il s'agira d'éclairages faibles avec des T° de couleurs sous 3000K et une possibilité de dimming.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le sol.
- Les ressources techniques les plus adéquates sont mises en œuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents.
- Les enseignes sont intégrées
  - soit sur la façade principale et font partie de la conception d'ensemble du bâtiment
  - soit dans la zone de recul avant (zone d'entrée) de l'entreprise.
- 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. Elles sont stockées en citerne enterrée afin d'être réutilisées ou le cas échéant afin d'être renvoyées dans les réseaux existants. Le volume minimal de la citerne doit être de 30l/m<sup>2</sup> d'emprise imperméable au sol avec un volume tampon libre de 20l/m<sup>2</sup>.

### ***Clôtures***

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

### ***Logement***

- 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 et que sa superficie ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> et est limitée à un tiers de la superficie à usage professionnel pour les installations inférieures à 300 m<sup>2</sup> bâties.

## (2) ESPACE DE VOIRIE

### Aménagement

- La zone de voirie comprend :
  - l'assiette de la voirie,
  - les accotements, avec éventuellement un trottoir,
  - les infrastructures techniques en sous-sol.
- En dehors des zones de circulation, sont autorisées l'implantation de mobilier urbain, les plantations d'arbres, de haies et de massifs d'arbustes choisis parmi les essences feuillues locales ainsi que la création d'îlots de verdure. Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux et ne peuvent pas entraver la circulation.
- La création d'aménagement stabilisé pour les modes actifs est autorisée en accotement.

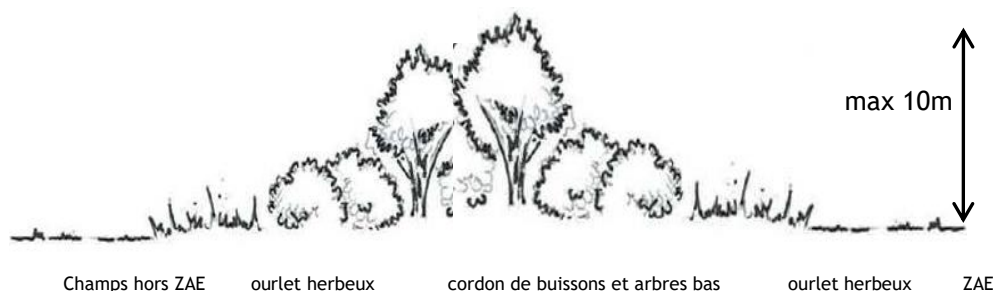
### Gabarit

- L'emprise totale de chaque bande de circulation, hors filet d'eau, ne peut être réduite à moins de 3,50 mètres de large.
- L'emprise des cheminements modes actifs ne peut être réduite à moins de 1,50 mètre.

## (3) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE

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

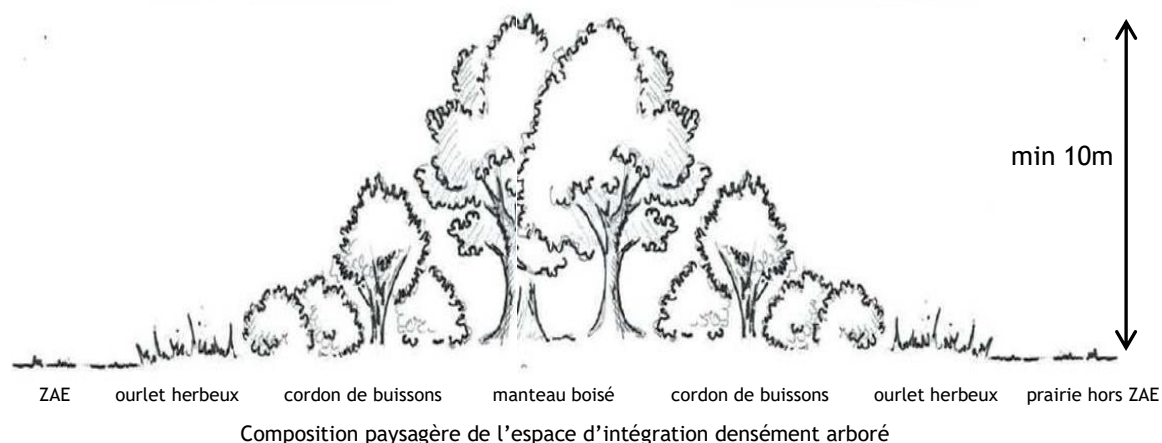
- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
  - Les arbres sont plantés à raison d'au moins un arbre de troisième grandeur (hauteur à l'âge adulte de moins de 10 m) à croissance libre par 200 m<sup>2</sup> ;
  - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres.
- En bordure des zones agricoles, une bande d'une largeur de 2 m est maintenue sans plantation et aménagée en espaces ouverts enherbés ou en prairie fleurie.
- Il ne peut comporter aucune construction.
- Le profil ci-dessous illustre les aménagements de voiries.



Composition paysagère de l'espace d'intégration légèrement arboré

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

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
  - Les arbres sont plantés à raison d'au moins un arbre de deuxième grandeur (hauteur à l'âge adulte entre 10 et 20m) à croissance libre par 50 m<sup>2</sup> ;
  - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres.
- En bordure des zones agricoles, une bande d'une largeur de 2 m est maintenue sans plantation et aménagée en espaces ouverts enherbés ou en prairie fleurie.
- Il ne peut comporter aucune construction.
- Le profil ci-dessous illustre les aménagements de voiries.



### (3.3) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LINEAIRE

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
  - Les arbustes sont plantés sur une rangée double d'individus d'essences indigènes et variées pour former une simple haie libre ;
  - La hauteur de haie doit être de minimum 2,50 m à l'âge adulte.
- Il ne peut comporter aucune construction.

---

## **3.2 PRESCRIPTIONS PAR SURIMPRESSIION**

---

### **ZONE DE REcul PAR RAPPORT A LA VOIRIE REGIONALE**

La limite du domaine public relative à la N978 est assortie d'une zone de recul de 8 m de profondeur par rapport à l'alignement correspondant et repris au plan de destination.

Cette zone de recul est non aedificandi.

Lorsque cette zone de recul est attenante à des aires de manœuvre, espaces de stockage et/ou dépôt de matériaux, elle doit être aménagée de plantations permettant de dissimuler ces espaces par rapport à la N978.

### **INFRASTRUCTURES TECHNIQUES EN SOUS-SOL (SERVITUDE)**

Une surimpression d'une largeur totale de 10 m, est localisée au droit du passage d'infrastructures techniques en sous-sol. Il s'agit d'une servitude de gestion. Cet espace est non aedificandi.

### **CHEMINEMENT MODES ACTIFS**

Cette surimpression concerne la réalisation d'un cheminement équipé d'un aménagement stabilisé destiné à la circulation des modes actifs et permet l'accès au chemin agricole au Nord.

### **ALIGNEMENT D'ARBRE HAUTE TIGE**

Cette surimpression correspond à la plantation d'un alignement d'arbres haute tige d'essence feuillues locales et présentant un tronc d'une circonférence minimale de 16-18 cm et espacés tous les 10 à 15 m.