

Province de Namur



VILLE DE
NAMUR

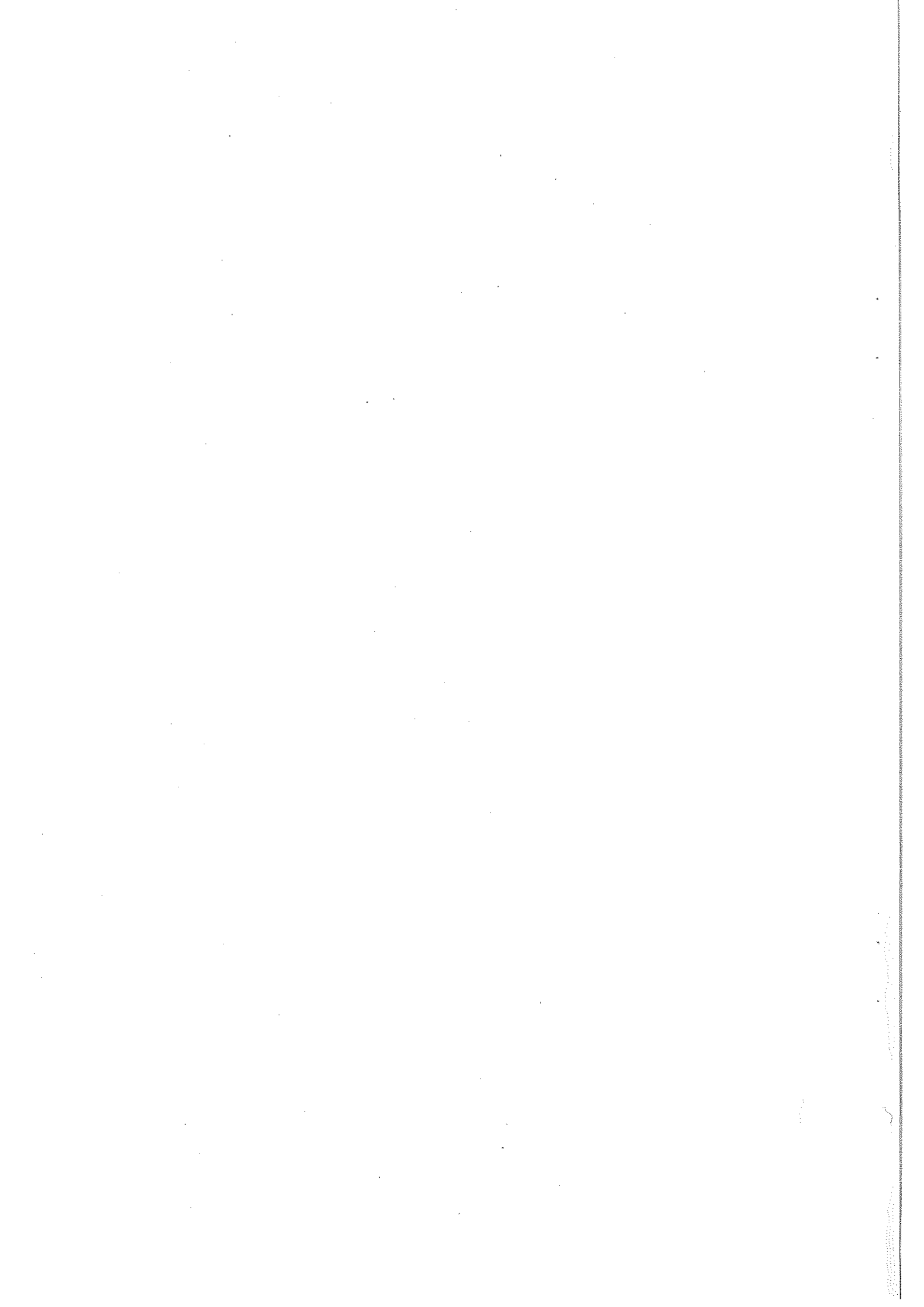
Plan Communal d'Aménagement dit
« Plateau de Bouge »
en vue de réviser le plan de secteur de Namur

Volet 2 : Options et prescriptions



Céline HERMANS
Ir. Architecte & Urbaniste

Avril 2019



Plan Communal d'Aménagement
dit « Plateau de Bouge » à Namur.
en vue de réviser le plan de secteur de Namur

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

La Directrice générale

Le Bourgmestre

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 22-03-2018
Par ordonnance

La Directrice générale

Le Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public
du 11-06-2018 au 10-07-2018

Par le collège

La Directrice générale

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 25 AVR. 2019
Par ordonnance

La Directrice générale

Le Bourgmestre

Laurence Leprince



Maxime PRÉVOT

Bourgmestre



Cherous

Céline HERMANS
Ir. Architecte-Urbaniste

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du **18 JUL. 2019**


Carlo DI ANTONIO,
Ministre de l'Aménagement du Territoire

1918

1918

1918

1918

Ont participé à la présente étude :

Développement territorial du BEP

Avenue Sergent Vrithoff n° 2

5000 Namur

Tél : 081/71.71.54. fax : 081/71.82.53

Auteur de projet agréé :

Céline HERMANS

Ingénieur Architecte & Urbaniste

che@bep.be

Inventaires et analyses :

Céline HERMANS

Ingénieur civil. architecte & Urbaniste

che@bep.be

Cartographie, dessin et mise au point des relevés :

Thibaut GAROT

Cartographe

tga@bep.be

Table des matières

1	ORIENTATION GENERALE - AFFECTATIONS DU TERRITOIRE.....	10
1.1	CHOIX DES AFFECTATIONS.....	10
	ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	10
	ZONE DE SERVICES PUBLICS ET D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES	11
	ZONE D'HABITAT.....	11
	ZONE D'ESPACES VERTS	11
	ZONE AGRICOLE ET FORESTIERE.....	11
1.2	ORGANISATION GENERALE	12
	ACCESSIBILITE.....	12
	STRUCTURE VIAIRE	12
	STRUCTURE DES ESPACES VERTS.....	13
1.3	DEFINITION DES INDICATIONS GRAPHIQUES	13
	PERIMETRE DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT.....	13
	PERIMETRE DE LA REVISION.....	13
	ALIGNEMENT.....	14
	LIMITES DE ZONE.....	14
	ANGLE ET FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE.....	14
	FRONT DE BATISSE.....	14
	ACCES PUBLIC MODES DOUX UNIQUEMENT	14
	SENTIER VICINAL N°27 DEPLACE.....	14
	ESPACE POUR INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	14
	AMENAGEMENT DE SECURITE A PREVOIR	14
1.4	CHAMP D'APPLICATION.....	14
	MESURE TRANSITOIRE.....	14
2	OPTIONS ET PRESCRIPTIONS PAR ZONE	15
(1.1)	ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE	16
	OPTIONS D'AMENAGEMENT	16
	1. Destination	16
	2. Parcellaire et orientations	16
	3. Implantation et abords	16
	4. Conception architecturale	17
	5. Modification du relief du sol	17
	6. Accès et stationnement	17
	7. Réseaux techniques et gestion des eaux	17
	8. Plantations et espaces verts paysagers	18
	PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	18
	1. Coefficients d'occupation du sol	18
	2. Zones de recul	18
	3. Volumétrie.....	19
	4. Matériaux.....	20
	5. Enseignes, éclairages et abords.....	20
	6. Clôtures	21

(1.2) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE DEDIEE AUX PROJETS D'ENSEMBLE	22
OPTIONS D'AMENAGEMENT	22
1. Destination	22
2. Parcellaire et orientations	22
3. Implantation et abords	22
4. Conception architecturale	23
5. Modification du relief du sol	23
6. Accès et stationnement	23
7. Réseaux techniques et gestion des eaux	23
8. Plantations et espaces verts paysagers	24
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	24
1. Coefficients d'occupation du sol	24
2. Zones de recul	24
3. Volumétrie	25
4. Matériaux	26
5. Enseignes, éclairages et abords	26
6. Clôtures	27
(1.3) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE SANS MANŒUVRE NI STOCK EXTERIEUR.....	28
OPTIONS D'AMENAGEMENT	28
1. Destination	28
2. Parcellaire et orientations	28
3. Implantation et abords	28
4. Conception architecturale	29
5. Modification du relief du sol	29
6. Accès et stationnement	29
7. Réseaux techniques et gestion des eaux	29
8. Plantations et espaces verts paysagers	30
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	30
1. Coefficients d'occupation du sol	30
2. Zones de recul	30
3. Volumétrie	31
4. Matériaux	31
5. Enseignes, éclairages et abords	32
6. Clôtures	32
(2.1) ZONE DE SERVICES PUBLICS DU P+R	33
OPTIONS D'AMENAGEMENT	33
1. Destination	33
2. Implantation et abords	33
3. Conception architecturale	33
4. Modification du relief du sol	33
5. Réseaux techniques et gestion des eaux	34
6. Plantations et espaces verts paysagers	34
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	34
1. Volumétrie	34
2. Matériaux	35
3. Clôtures	35

(2.2) ZONE DEDIE AU STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS.....	36
OPTIONS D'AMENAGEMENT	36
1. Destination.....	36
2. Implantation et abords	36
3. Conception architecturale	36
4. Modification du relief du sol	36
5. Réseaux techniques et gestion des eaux.....	37
6. Plantations et espaces verts paysagers	37
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	37
1. Volumétrie.....	37
2. Matériaux.....	38
3. Clôtures	38
(3.1) ZONE DE RESIDENCE.....	39
OPTIONS D'AMENAGEMENT	39
1. Destination.....	39
2. Implantation	39
3. Abords et surfaces non bâties	39
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	39
1. Volumétrie.....	39
2. Matériaux.....	40
(3.2) ZONE DE RESIDENCE D'INTERET PATRIMONIAL.....	41
OPTIONS D'AMENAGEMENT	41
1. Destination.....	41
2. Transformation, extension et démolition.....	41
3. Abords et surfaces non bâties	41
(3.3) ZONE D'ACTIVITE TERTIAIRE ET DE RESIDENCE	42
OPTIONS D'AMENAGEMENT	42
1. Destination.....	42
2. Implantation	42
3. Abords et surfaces non bâties	42
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	42
1. Volumétrie.....	42
2. Matériaux.....	43
(3.4) ZONE DE REcul.....	44
OPTIONS D'AMENAGEMENT	44
1. Destination.....	44
2. Aménagement	44
3. Modification du relief du sol	44
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	44
1. Matériaux de revêtement.....	44
2. Plantations et espaces verts paysagers	44
3. Clôtures	44
(3.5) ZONE DE REcul ET D'ESPACES VERTS.....	45
OPTIONS D'AMENAGEMENT	45
1. Destination.....	45
2. Aménagement	45

3. Modification du relief du sol	45
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	45
1. Matériaux de revêtement	45
2. Plantations et espaces verts paysagers	45
3. Clôtures	45
(3.6) ZONE DE COURS ET JARDINS.....	46
OPTIONS D'AMENAGEMENT	46
1. Destination	46
2. Aménagement	46
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	46
1. Matériaux de revêtement	46
2. Plantations et espaces verts paysagers	46
3. Clôtures	46
(4.1) VOIRIES ET ESPACES PUBLICS	47
OPTIONS D'AMENAGEMENT	47
1. Destination	47
2. Aménagement	47
3. Modification du relief du sol	47
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	47
1. Gabarit des voiries	47
2. Matériaux	47
3. Réseaux techniques	47
(4.2) VOIRIES D'ENTREE DU PARC D'ACTIVITE.....	48
OPTIONS D'AMENAGEMENT	48
1. Destination	48
2. Aménagement	48
3. Modification du relief du sol	48
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	48
1. Gabarit	48
2. Matériaux de revêtement	48
3. Réseaux techniques	48
(4.3) VOIRIE DE DESSERTE LOCALE.....	50
OPTIONS D'AMENAGEMENT	50
1. Destination	50
2. Aménagement	50
3. Modification du relief du sol	50
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	50
1. Gabarit des voiries	50
2. Matériaux de revêtement	50
3. Réseaux techniques	50
(4.4) PLACETTE STRUCTURANTE.....	52
OPTIONS D'AMENAGEMENT	52
1. Destination	52
2. Aménagement	52
3. Matériaux de revêtement	52
4. Modification du relief du sol	52

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	52
1. Gabarit de voirie	52
2. Matériaux	52
3. Réseaux techniques	52
(4.5) CHEMINEMENT MODES DOUX ARBORE	53
1. Destination	53
2. Aménagement	53
3. Matériaux de revêtement	53
4. Modification du relief du sol	53
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	53
1. Gabarit de voirie	53
2. Matériaux	53
(5.1) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE ARBORE	54
OPTIONS D'AMENAGEMENT	54
1. Destination	54
2. Aménagements	54
3. Modification du relief du sol	54
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	54
1. Gabarit	54
(5.2) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE DU P+R.....	55
OPTIONS D'AMENAGEMENT	55
1. Destination	55
2. Aménagements	55
3. Modification du relief du sol	55
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	55
1. Gabarit de voirie	55
(5.3) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LINEAIRE	56
OPTIONS D'AMENAGEMENT	56
1. Destination	56
2. Aménagements	56
3. Modification du relief du sol	56
(6) ZONE AGRICOLE	57
OPTIONS D'AMENAGEMENT	57
1. Destination	57
(7) ZONE D'ESPACES VERTS	58
OPTIONS D'AMENAGEMENT	58
1. Destination	58
2. Aménagements	58
3. Plantations et espaces verts paysagers	58
(8) ZONE FORESTIERE	59
OPTIONS D'AMENAGEMENT	59
1. Destination	59

Table des plans annexes

Plan 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 plan communal d'aménagement s'étend sur deux sites distincts :

- le site du Plateau de Bouge, de part et d'autre de la rue Hébar et au sud-est de la chaussée de Louvain et de la rue de Fernelmont,
- le site du Sart Hulet, à l'arrière des habitations présente rue du Sart Hulet.

1.1 CHOIX DES AFFECTATIONS

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

L'objectif poursuivi dans ce plan communal d'aménagement est de permettre par le biais d'une révision du plan de secteur :

- reconfigurer la zone d'activité économique mixte actuelle située en bordure de l'autoroute, de recentrer l'urbanisation vers la chaussée de Louvain et de supprimer la prescription supplémentaire « parc d'affaire » ;
- de créer un parking-relais sur l'axe d'entrée est de la ville de Namur formé par la chaussée de Louvain,
- de confirmer la fonction résidentielle et d'activité tertiaire de l'urbanisation de la chaussée de Louvain,
- d'affirmer le rôle paysager et écologique du Bois de Bouge par l'inscription d'une zone d'espaces verts au droit des terrains concernés,
- de garantir la vocation agricole du plateau de Bouge et la vocation forestière des espaces boisés en continuité du Bois Brulé à Jambes.

ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le pivotement de la zone d'activité est justifié par les difficultés techniques et financières que représente la mise en œuvre de la zone d'activité économique mixte approuvée en 2004 (relief très accentué, impact paysager important sur la ligne de crête, difficultés d'implantation des bâtiments à vocation économique et présence d'une ligne à haute tension qui nécessite la mise en place d'une zone non aedificandi de 30 mètres de part et d'autre) ainsi que par son relatif éloignement par rapport au périmètre d'agglomération défini dans le schéma de structure de Namur¹.

En outre, la zone définie en 2004 a été marquée d'une prescription supplémentaire repérée *R 1.3, précisant que la zone « est destinée à la réalisation d'un parc d'affaires comportant uniquement des bureaux destinés à accueillir des activités relevant du secteur tertiaire et des activités qui leur sont auxiliaires ».

La nouvelle zone d'activité économique est dédiée à l'activité économique mixte permettant l'accueil d'entreprises de type artisanat, service, distribution, recherche ou petite industrie, soit une mixité d'activité davantage conforme aux besoins et perspectives de diversification du tissu économique d'une capitale régionale qu'une affectation « parc d'affaire » trop restrictive. L'activité de bureau n'est cependant pas exclue du site. La zone d'activité de Bouge permet aussi d'envisager une offre complémentaire d'espace d'activité « semi-urbain » attractive grâce à sa localisation, à son accessibilité et aux fonctions bâties à proximité (commerces, horeca, logements, services,...).

Il vise ainsi à recentrer l'urbanisation du plateau à l'intérieur du périmètre formé par les voiries existantes et jouxtant une zone déjà fortement urbanisée qu'est la chaussée de Louvain. Le pivotement de la zone d'activité économique mixte vers la chaussée de Louvain doit permettre de mieux préserver la vocation agricole et paysagère du plateau et permettra également à cette nouvelle urbanisation de participer à la dynamique du périmètre d'agglomération.

¹ Approuvé par le Conseil Communal de Namur le 23/04/2012 et entré en vigueur le 24/09/2012.

ZONE DE SERVICES PUBLICS ET D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Dans la foulée des recommandations émises dans le plan de mobilité de 1998, le Ministère de l'Équipement et des Transports a commandé une étude de faisabilité d'aménagement de parcs-relais autour de Namur. Celle-ci a débouché en 2009 sur un rapport sélectionnant 9 sites potentiels, dont celui de Bouge est repris parmi les 3 prioritaires.

La ville de Namur s'est dès lors positionnée au travers de son SSC et a conforté l'ambition de renforcer l'offre de stationnement, notamment en réalisant prioritairement le parc-relais de Bouge relié au centre-ville par les lignes régulières renforcées par des navettes en heure de pointe.

La SRWT a mené les études nécessaires au projet car c'est elle qui réalisera l'investissement. Le projet a été mené en pleine concertation avec les services de la Ville et le TEC.

Le présent projet prévoit la création d'une zone de services publics et d'équipements communautaires destinée essentiellement à la réalisation du P+R à l'angle de la rue Hébar et de la Chaussée de Louvain, à l'arrière du centre de formation de la CSC et accessible depuis la rue Hébar. Cette infrastructure a pour but de désengorger la chaussée de Louvain et permettre une meilleure fluidité des transports en commun sur cet axe.

ZONE D'HABITAT

L'affectation d'habitat prévue au plan de secteur et présente au sein du périmètre du plan communal d'aménagement concerne l'urbanisation existante de la chaussée de Louvain, et des débuts du chemin de Boninne des rue Hébar et de Fernelmont.

L'objectif est de maintenir l'occupation de fait, soit une certaine mixité de fonctions résidentielles et d'activités tertiaires caractéristiques des entrées de ville, et d'encadrer son évolution afin que les urbanisations actuelles et futures s'intègrent dans leur environnement et restent conformes aux caractéristiques générales de la zone. Elle vise également à assurer la protection des immeubles présentant un intérêt patrimonial.

ZONE D'ESPACES VERTS

Le Bois de Bouge s'inscrit à l'arrière d'habitations de la chaussée de Louvain, sur des espaces privés et constitue un espace de transition végétale par rapport à l'activité économique et le parking-relais.

Il constitue, en outre, un élément du milieu naturel à conserver tant sur le plan écologique (participation au maillage et préservation de la diversité biologique) que sur le plan paysager (massif végétal structurant). Il est repris comme « zone de liaison fermée » définie par la Structure écologique principale du SSC de Namur, c'est-à-dire l'ensemble des petits éléments ponctuels et linéaires du paysage (haies, alignements d'arbres, berges de cours d'eau, murs de pierre, mares, bandes herbeuses ou boisées, etc.), qui peuvent jouer un rôle de liaison entre les éléments de la structure principale du réseau.

Dans une perspective de réseau écologique, il convient d'avoir égard notamment aux zones de liaison, en complément de la création de zones protégées spécifiques. L'affectation du Bois de Bouge en zone d'espaces verts poursuit donc l'objectif de préserver cet espace comme élément du maillage écologique local.

ZONE AGRICOLE ET FORESTIERE

Concernant les compensations du présent plan communal d'aménagement révisé, l'objectif est de maintenir l'occupation de fait, soit d'une part des pâtures et des cultures dans la partie Est du Plateau de Bouge, et d'autre part, des espaces boisés en continuité du Bois Brulé à Jambes.

Il convient, en effet, de conserver la destination effective des terrains agricoles situés à l'extrémité Est du Plateau de Bouge afin de confirmer la vocation agricole de ceux-ci et préserver l'intérêt paysager du plateau. En outre, la volonté de la Ville est de ne pas consacrer ces terrains à l'urbanisation afin d'éviter de refermer le plateau par une nouvelle limite bâtie.

La conversion en zone forestière des terrains situés en zone d'habitat à l'arrière des constructions existantes au Sart Hulet est justifié par les difficultés techniques et financières que représente leur mise en œuvre (relief accentué, difficultés de viabilisation et d'assainissement) ainsi que par son intérêt écologique. En effet, ces espaces partiellement boisés sont repris en « zone de

développement » dans la Structure écologique principale définie dans le SSC de Namur, c'est-à-dire des espaces qui jouent un rôle majeur dans le maillage écologique et où tout doit être mis en œuvre pour préserver les potentialités du milieu.

L'affectation de ces terrains en zone forestière poursuit donc l'objectif de préserver ces espaces comme potentiel écologique en développement.

1.2 ORGANISATION GENERALE

L'image du parc d'activités économiques 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 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.

ACCESSIBILITE

L'accès de la zone d'activité économique mixte est organisé au départ de la rue Hébar, qui doit faire l'objet d'un aménagement spécifique en vue de sécuriser cette entrée, notamment par rapport au trafic poids lourds.

Afin de ne pas multiplier les accès rue Hébar, tout accès routier aux constructions situées dans la zone d'activité économique directement depuis la rue Hébar est interdit. Une seule entrée-sortie à la zone de services publics et d'équipements communautaires est autorisée depuis la rue Hébar pour accéder au P+R et au parking de la CSC.

En outre, l'accès à la zone d'activité tertiaire et de résidence (3.3) située à l'angle de la chaussée de Louvain et de la rue Hébar ne pourra s'effectuer que depuis la rue Hébar, aucun accès n'étant autorisé (en entrée ou sortie) depuis la chaussée de Louvain. La sortie de véhicules de cette zone ne pourra s'effectuer que par l'arrière en raison de la complexité du carrefour secondaire des rues Hébar et Fernelmont à proximité du carrefour principal chaussée de Louvain et rue Hébar. Le chemin de Boninne est conservé uniquement pour les modes doux et le charroi agricole ; tout accès aux entreprises depuis ce tronçon est interdit.

La zone d'activité économique mixte située rue de Fernelmont est accessible depuis cette rue.

Le sentier n°27 est déplacé et intégré dans les aménagements du P+R et de la voirie interne au parc d'activité, de manière à relier la chaussée de Louvain au chemin de Boninne.

Un second chemin modes doux est aménagé entre la chaussée de Louvain et le chemin de Boninne au droit de la bande de terrain longeant le Bois de Bouge et traversant la zone d'activité.

STRUCTURE VIAIRE

Les voiries existantes et leur hiérarchie sont conservées en tout ou en partie :

- la chaussée de Louvain est un axe structurant d'entrée de Ville et dessert les zones d'habitat situées de part et d'autre ;
- les rue de Fernelmont et Hébar sont des voiries de liaison ;
- le chemin de Boninne est conservé uniquement pour les modes doux et le charroi agricole.

Le nouveau réseau de voiries est conçu comme un réseau en boucle qui se greffe au réseau existant.

La voirie d'entrée du parc d'activité (4.2) est aménagée afin de permettre deux bandes de circulation, la plantation d'alignement d'arbres de part et d'autre et la création d'un cheminement modes doux sécurisé.

La voirie de desserte locale (4.3) interne à la zone d'activité est organisée sous forme d'un bouclage avec deux bandes de circulation accompagnées d'aménagements sécurisés pour modes doux et de plantations ponctuelles.

L'aménagement de placettes structurantes (4.4) permet de séquencer les circulations et d'organiser le bâti alentours.

STRUCTURE DES ESPACES VERTS

L'aménagement de l'ensemble des terrains couverts par le plan communal d'aménagement 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 séquence l'urbanisation, concourt à l'absorption visuelle de celle-ci et façonne le paysage, aussi bien pour les vues longues que pour les vues courtes.

La structure végétale s'appuie sur plusieurs mesures d'intégration paysagère et un réseau d'espaces verts, contribuant également au déploiement du maillage écologique au sein de la nouvelle urbanisation :

- L'aménagement d'espaces d'intégration paysagère favorise l'intégration paysagère du parc d'activités économiques et du P+R dans sa perception proche et renforce le maillage écologique local. Ils constituent également des transitions adéquates entre les habitations et les activités projetées.
- La conservation du massif boisé de Bouge permet de préserver cette poche de végétation plus dense qui favorise l'intégration paysagère du parc d'activités économiques dans sa perception proche et éloignée, notamment depuis les habitations voisines et les espaces ruraux au sud (ligne d'horizon végétal au-dessus de l'urbanisation projetée).
- La plantation d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la voirie d'entrée afin d'accompagner la nouvelle urbanisation et de favoriser une image positive de la zone d'activité. Cette plantation constitue un plan végétal supplémentaire qui favorise l'intégration du site économique.
- L'aménagement d'un plan d'eau paysager à l'ouest en vue de gérer les eaux de ruissellement générées par la nouvelle urbanisation et de préserver le réseau hydrographique en aval. Cet espace est aménagé afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone d'activité ainsi que de contribuer au maillage écologique local.
- L'aménagement d'espaces verts d'agrément qui traversent le parc d'activités économiques de part en part et accompagnent les cheminements doux. Ces espaces participent à la qualité du cadre de vie des travailleurs et renforcent le maillage écologique local. Ils permettent également de séquencer le paysage bâti et de créer des poches d'urbanisation.

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 la zone définie par l'arrêté ministériel du 13/04/2016 et pour laquelle la révision du plan de secteur a été demandée. Elle concerne les révisions suivantes :

- 1 : zone agricole → zone d'activité économique mixte
- 2 : zone agricole → zone de services publics et d'équipements communautaires
- 3 : zone agricole → zone d'habitat
- 4 : zone agricole → zone d'habitat
- 5 : zone agricole → zone d'espaces verts
- 6 : zone d'activité économique mixte → zone agricole
- 7 : zone d'habitat → zone forestière

Les numéros renvoient aux pastilles rouges figurant sur le plan.

ALIGNEMENT

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

LIMITES DE ZONE

Il s'agit de la limite séparative entre des zones de destinations différentes et qui correspondent aux options et prescriptions décrites ci-dessous.

ANGLE ET FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE

Cette indication précise l'implantation de la construction à rue de manière à ce que le front bâti ou l'angle formé par les façades à rue et/ou latérale s'inscrivent dans les plans verticaux dressés parallèlement aux fronts de bâtisse ainsi définis, à une distance correspondant à la zone de recul avant et/ou latéral.

FRONT DE BATISSE

Cette indication précise la ligne marquant l'implantation de la façade à rue d'une ou plusieurs constructions situées du même côté de la voirie. L'implantation de la construction à rue s'effectue de manière à ce que la façade avant s'inscrive dans le plan vertical dressé sur la ligne du front de bâtisse, avec une marge de recul avant.

ACCES PUBLIC MODES DOUX UNIQUEMENT

Cette indication précise qu'un aménagement permettant uniquement le passage d'un cheminement modes doux est à prévoir.

SENTIER VICINAL N° 27 DEPLACE

Cette indication graphique précise le nouveau tracé du sentier n°27.

ESPACE POUR INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Cette indication précise l'emplacement prévu pour l'aménagement d'un système de rétention des eaux de ruissellement récoltées au niveau des voiries et espaces publics et avant rejet dans le rejet dans le réseau public.

AMENAGEMENT DE SECURITE A PREVOIR

Cette indication graphique correspond à l'aménagement d'un dispositif routier de sécurité à créer au carrefour entre la nouvelle entrée de ZAE et la rue Hébar en vue de sécuriser cette entrée, notamment par rapport au trafic poids lourds.

1.4 CHAMP D'APPLICATION

MESURE TRANSITOIRE

Dans toutes les zones du plan; à l'exception de la zone de résidence d'intérêt patrimonial, les bâtiments existants dont les caractéristiques dérogent au plan de destination et/ou aux 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.

Dans la zone de résidence d'intérêt patrimonial, il y a lieu de se conformer strictement aux options et aux prescriptions du point 3.2.

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 « Plateau de Bouge » 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.
- L'implantation d'une surface commerciale est interdite. La vente au détail est autorisée pour autant qu'elle soit complémentaire et accessoire à l'activité principale de l'entreprise.
- L'implantation d'un complexe de bureau, soit un ensemble immobilier regroupant différents plateaux de bureaux pour différentes entreprises, est autorisé.
- 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.

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 ou plusieurs 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. Dans ce cas de figure, 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 engazonnés ou aménagés en espaces verts paysagers et plantés de végétation choisie dans des variétés d'essences feuillues régionales.
- 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. Les zones de recul avant doivent être partiellement aménagées en espaces verts paysagers. Les possibilités de stationnement y sont limitées.
- Aux abords des placettes structurantes (4.4), les constructions s'implantent sur les angles de bâtisse obligatoire définis au plan de destination de manière à former des angles bâtis structurant ces espaces publics.
- Les installations techniques, autres que celles destinées à la production d'énergie vertes, 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.

4. Conception architecturale

- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires.
- La composition architecturale adoptée exclut tout traitement en simple boîte fermée, orthogonale ou non, dont les parois, les angles et les limites sont englobés dans le même revêtement uniforme.
- 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.
- Sur une même parcelle, les volumes construits présentent une harmonie des matériaux et des tonalités.
- Pour les bâtiments de grande ampleur, 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, ...) n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

5. Modification du relief du sol

- L'implantation des volumes et des espaces carrossables ainsi que 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.

6. Accès et stationnement

- Aucun accès aux entreprises n'est autorisé depuis le chemin de Boninne.
- 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 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.

7. 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 dans le bâtiment et/ou 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 vise 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 et sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux.
- Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations artificielles ou semi-naturelles qui favorisent l'infiltration des eaux récoltées dans le sol. Ils 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.

8. Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues régionales 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).
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues régionales et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

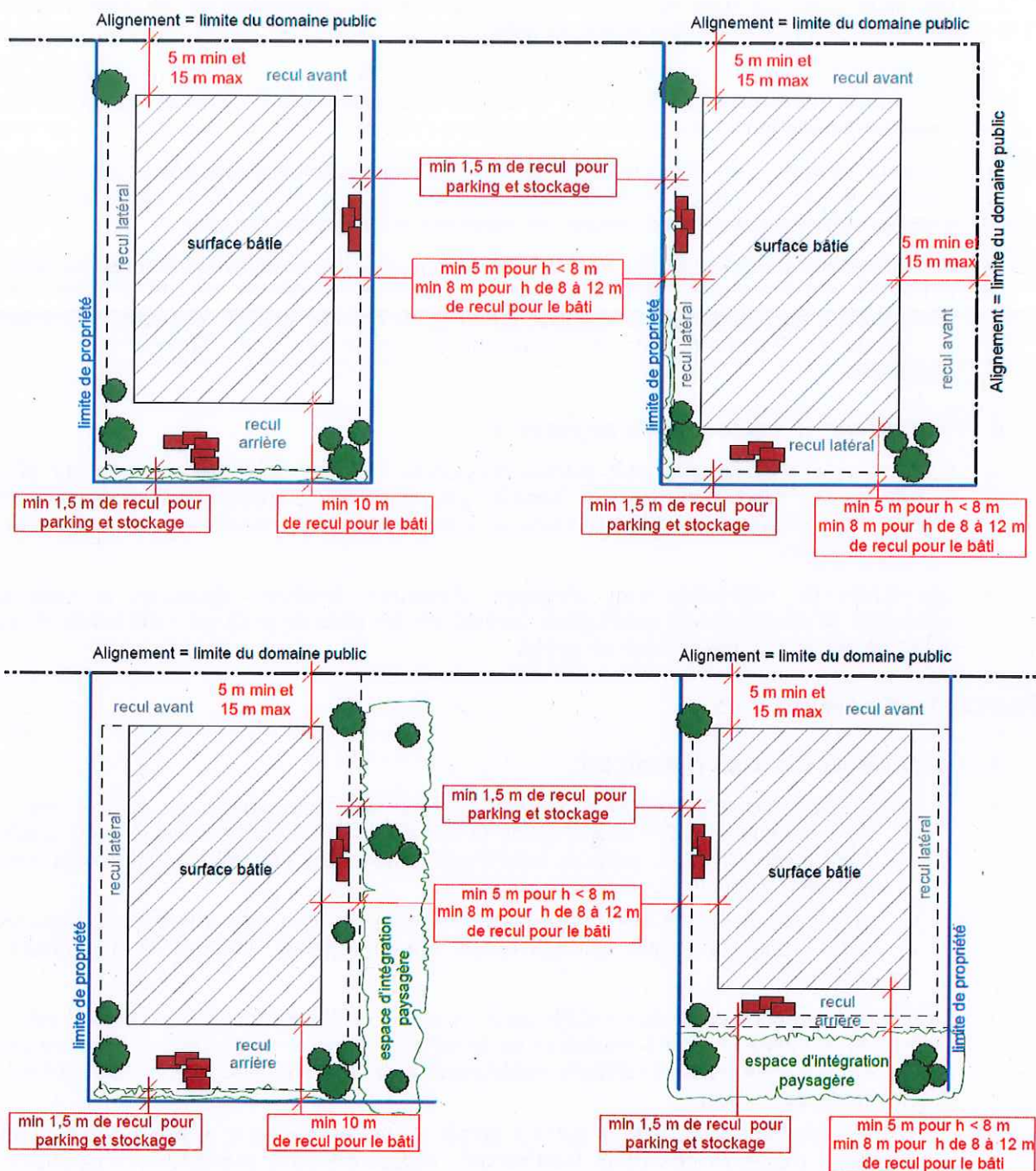
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Coefficients d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m² est :
 - 40 % minimum à 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 m² est :
 - 40 % minimum à 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.)

2. Zones de recul

- Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 5 mètres et de 15 m maximum par rapport à l'alignement.
- 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 régionales.
- 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.

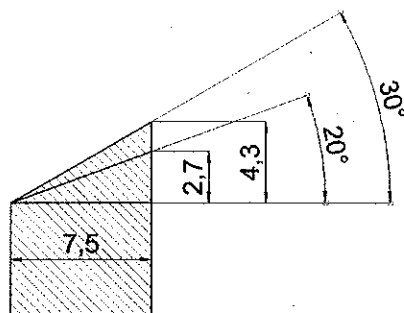


Schéma illustrant la prescription

- Une attention particulière est apportée aux raccords entre les bâtiments, surtout lorsqu'ils présentent des gabarits différents.
- Les constructions peuvent comporter un niveau enterré ou semi-enterré abritant éventuellement un parking fermé ou semi-ouvert.

4. 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 :
 - 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.
- 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.
- 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.

5. Enseignes, éclairages et abords

- Les enseignes sont placées à plat sur la partie de mur située au-dessus du linteau de la façade principale ou "avant", sans jamais dépasser le niveau de la corniche ou de l'acrotère. Elles font partie de la conception d'ensemble du bâtiment. 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.
- L'éventuel panneau de support en plexiglas a la dimension strictement nécessaire.
- Une seule enseigne est autorisée par unité d'établissement, aux conditions précitées.
- Les activités qui bénéficient d'une situation d'angle peuvent solliciter l'autorisation de placer une enseigne à plat pour chaque façade. La Ville de Namur se réserve la faculté d'apprécier l'utilité et la cohérence de l'ensemble.
- Les enseignes de type totems enseignes sur mâts sont interdits.
- Les étendards publicitaires, toiles tendues et autres drapeaux ou fanions sont interdits.
- Les dispositifs tournant, enseignes à images multiples ou mobiles sont interdites (déroulement, projection).

- Les enseignes à poser à plat sur les façades des immeubles de plus de 750 m² peuvent avoir une hauteur de 2,50 m maximum. Cette hauteur n'est jamais supérieure à 80% de la hauteur de l'allège sur laquelle l'enseigne est placée.
- L'enseigne ne dépasse en aucun cas le niveau de la corniche ou de l'acrotère.
- 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 peut excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le bas.

6. Clôtures

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

(1.2) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE DEDIEE AUX PROJETS D'ENSEMBLE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone d'activité économique mixte dédiée aux projets d'ensemble est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution et de recherche.
- Elle est destinée à la réalisation de plusieurs bâtiments qui forment un ensemble présentant une cohérence architecturale sur la zone et qui s'organisent autour d'espaces de circulation interne de qualité.
- L'implantation d'une surface commerciale est interdite. Toutefois, la vente au détail est autorisée dans ces zones pour autant qu'elle soit complémentaire et accessoire à l'activité principale de l'entreprise.
- L'implantation d'un complexe de bureau, soit un ensemble immobilier regroupant différents plateaux de bureaux pour différentes entreprises, est autorisée.
- 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 dans les constructions à usage professionnel.

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 ou plusieurs 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. Dans ce cas de figure, il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.

3. Implantation et abords

- Dans la zone d'activité économique mixte dédiée aux projets d'ensemble (1.2), les constructions sont implantées de manière coordonnées pour former des ensembles bâtis cohérents.
- Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, 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 et de stationnement sont engazonnés ou aménagés en espaces verts paysagers et plantés de végétation choisie dans des variétés d'essences feuillues régionales.
- 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. Les zones de recul avant doivent être partiellement aménagées en espaces verts paysagers. Les possibilités de stationnement y sont limitées.
- Aux abords des placettes structurantes (4.4), les constructions s'implantent sur les angles de bâtisse obligatoire définis au plan de destination de manière à former des angles bâtis structurant ces espaces publics.

- Les installations techniques ainsi que les aires de stockage et/ou dépôt de matériaux extérieures ne sont pas autorisées.

4. Conception architecturale

- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires.
- La composition architecturale adoptée exclut tout traitement en simple boîte fermée, orthogonale ou non, dont les parois, les angles et les limites sont englobés dans le même revêtement uniforme.
- Toutes les façades des bâtiments 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 (publiques et/ou de circulation interne), 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 l'ensemble de la zone, les volumes construits présentent une harmonie des matériaux et des tonalités.
- Pour les bâtiments de grande ampleur, 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, ...) n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

5. Modification du relief du sol

- L'implantation des volumes et des espaces carrossables ainsi que 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 y être aménagés.

6. Accès et stationnement

- Aucun accès aux entreprises n'est autorisé depuis le chemin de Boninne, excepté depuis la voirie d'entrée.
- Aucun accès aux entreprises n'est autorisé directement depuis la rue Hébar.
- 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 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.

7. 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 dans les bâtiments.

- 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 vise 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 et sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux.
- Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations artificielles ou semi-naturelles qui favorisent l'infiltration des eaux récoltées dans le sol. Ils 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.

8. Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues régionales 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).

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

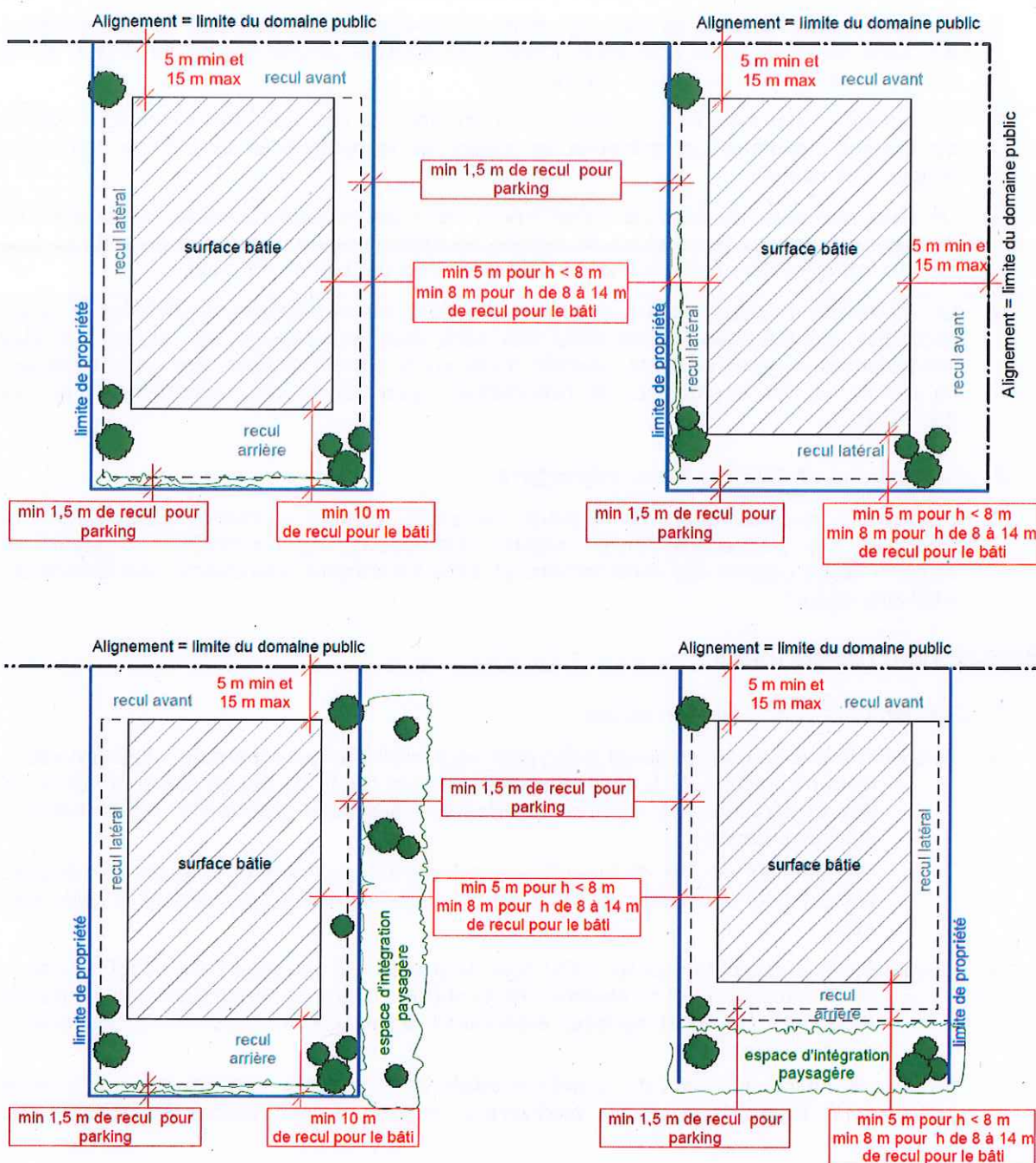
1. Coefficients d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m² est :
 - 40 % minimum à 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 m² est :
 - 40 % minimum à 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.)

2. 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 pourra être réalisé à moins de 2 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 régionales.

- L'implantation des constructions et aménagements des parkings respectent les reculs minimum illustrés ci-dessous.



3. Volumétrie

- La hauteur des constructions, 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, n'excèdent pas :
 - 14 mètres pour la zone située entre la rue Hébar, le chemin de Boninne et de la voirie d'entrée ;
 - 12 mètres pour la zone située rue de Fernelmont.
- 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.

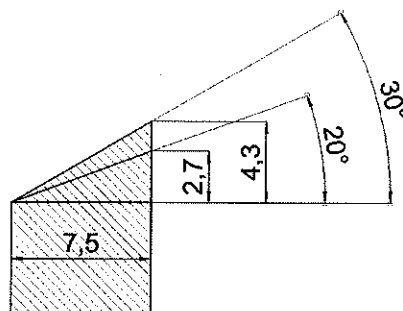


Schéma illustrant la prescription

- Une attention particulière est apportée aux raccords entre les bâtiments, surtout lorsqu'ils présentent des gabarits différents.
- Les constructions peuvent comporter un niveau enterré ou semi-enterré abritant éventuellement un parking fermé ou semi-ouvert.

4. 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 :
 - 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.
- 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.
- 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 des eaux dans le sol, excepté s'il existe une contrainte technique ou environnementale nécessitant un revêtement imperméable.

5. Enseignes, éclairages et abords

- Les enseignes sont placées à plat sur la partie de mur située au-dessus du linteau de la façade principale ou "avant", sans jamais dépasser le niveau de la corniche ou de l'acrotère. Elles font partie de la conception d'ensemble du bâtiment. 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.
- L'éventuel panneau de support en plexiglas a la dimension strictement nécessaire.
- Une seule enseigne est autorisée par unité d'établissement, aux conditions précitées.
- Les activités qui bénéficient d'une situation d'angle peuvent solliciter l'autorisation de placer une enseigne à plat pour chaque façade. La Ville de Namur se réserve la faculté d'apprécier l'utilité et la cohérence de l'ensemble.
- Les enseignes de type totems et enseignes sur mâts sont interdits.
- Les étendards publicitaires, toiles tendues et autres drapeaux ou fanions sont interdits.

- Les dispositifs tournant, enseignes à images multiples ou mobiles sont interdites (déroulement, projection).
- Les enseignes à poser à plat sur les façades des immeubles de plus de 750 m² peuvent avoir une hauteur de 2,50 m maximum. Cette hauteur n'est jamais supérieure à 80% de la hauteur de l'allège sur laquelle l'enseigne est placée.
- L'enseigne ne dépasse en aucun cas le niveau de la corniche ou de l'acrotère.
- 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 peut excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le bas.

6. Clôtures

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

(1.3) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE SANS MANŒUVRE NI STOCK EXTERIEUR

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.
- Les aires de manœuvre et de stockage extérieures ne sont pas autorisées ; les stockages sont organisés au sein des bâtiments.
- L'implantation d'une surface commerciale est interdite. La vente au détail est autorisée pour autant qu'elle soit complémentaire et accessoire à l'activité principale de l'entreprise.
- L'implantation d'un complexe de bureau, soit un ensemble immobilier regroupant différents plateaux de bureaux pour différentes entreprises, est autorisée.
- 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.

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 ou plusieurs 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. Dans ce cas de figure, il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.

3. Implantation et abords

- Les infrastructures (bâtiments et, aires de stationnement) 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 stationnement sont engazonnés ou aménagés en espaces verts paysagers et plantés de végétation choisie dans des variétés d'essences feuillues régionales.
- 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. Les zones de recul avant doivent être partiellement aménagées en espaces verts paysagers.
- Aux abords des placettes structurantes (4.4), les constructions s'implantent sur les angles de bâtisse obligatoire définis au plan de destination de manière à former des angles bâtis structurant ces espaces publics.
- Les installations techniques, autres que celles destinées à la production d'énergie vertes, 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.

4. Conception architecturale

- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires.
- La composition architecturale adoptée exclut tout traitement en simple boîte fermée, orthogonale ou non, dont les parois, les angles et les limites sont englobés dans le même revêtement uniforme.
- 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.
- Sur une même parcelle, les volumes construits présentent une harmonie des matériaux et des tonalités.
- Pour les bâtiments de grande ampleur, 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, ...) n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

5. Modification du relief du sol

- L'implantation des volumes et des espaces carrossables ainsi que 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.

6. Accès et stationnement

- Aucun accès aux entreprises n'est autorisé depuis le chemin de Boninne.
- Les aires de stationnement 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 font l'objet d'aménagements verts paysagers composées notamment de plantations, d'arbres, d'arbustes et/ou de prairies fleuries.

7. 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 dans le bâtiment et/ou 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 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 vise 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 et sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux.
- Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations artificielles ou semi-naturelles qui favorisent l'infiltration des eaux récoltées dans le sol. Ils 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.

8. Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues régionales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions et aires extérieures.
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues régionales et doivent permettre de dissimuler les installations techniques depuis l'espace public.

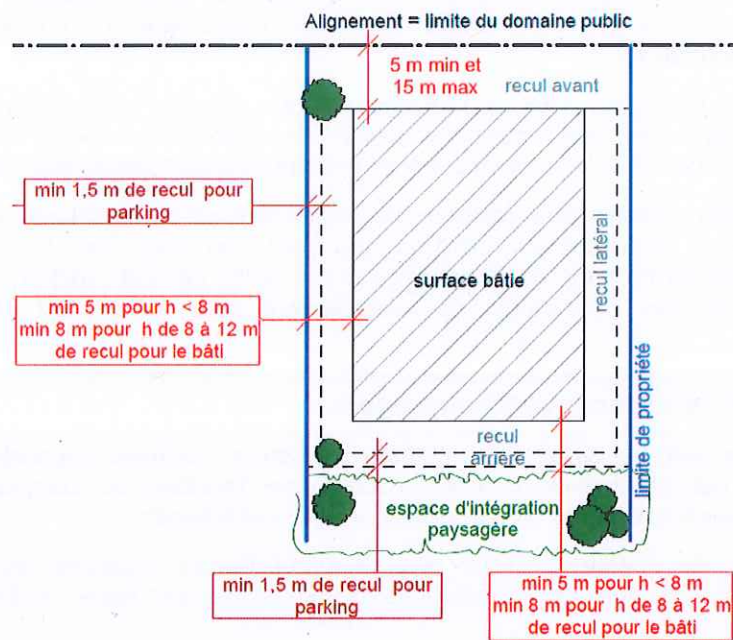
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Coefficients d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m² est :
 - 40 % minimum à 70 % maximum de la surface totale de la parcelle sont consacrés aux constructions et surfaces extérieures aménagées (stationnement, ;
 - 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 m² est :
 - 40 % minimum à 80 % maximum de la surface totale de la parcelle sont consacrés aux constructions et surfaces extérieures aménagées (stationnement,) ;
 - 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.)

2. Zones de recul

- Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 5 mètres et de 15 m maximum par rapport à l'alignement.
- 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 régionales.
- 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.

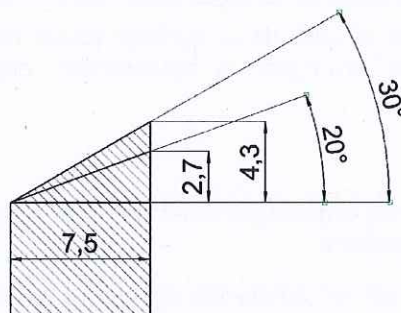


Schéma illustrant la prescription

- Une attention particulière est apportée aux raccords entre les bâtiments, surtout lorsqu'ils présentent des gabarits différents.
- Les constructions peuvent comporter un niveau enterré ou semi-enterré abritant éventuellement un parking fermé ou semi-ouvert.

4. 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 :
 - 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.

- 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.
- 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.

5. Enseignes, éclairages et abords

- Les enseignes sont placées à plat sur la partie de mur située au-dessus du linteau de la façade principale ou "avant", sans jamais dépasser le niveau de la corniche ou de l'acrotère. Elles font partie de la conception d'ensemble du bâtiment. 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.
- L'éventuel panneau de support en plexiglas a la dimension strictement nécessaire.
- Une seule enseigne est autorisée par unité d'établissement, aux conditions précitées.
- Les activités qui bénéficient d'une situation d'angle peuvent solliciter l'autorisation de placer une enseigne à plat pour chaque façade. La Ville de Namur se réserve la faculté d'apprécier l'utilité et la cohérence de l'ensemble.
- Les enseignes de type totems enseignes sur mâts sont interdits.
- Les étendards publicitaires, toiles tendues et autres drapeaux ou fanions sont interdits.
- Les dispositifs tournant, enseignes à images multiples ou mobiles sont interdites (déroulement, projection).
- Les enseignes à poser à plat sur les façades des immeubles de plus de 750 m² peuvent avoir une hauteur de 2,50 m maximum. Cette hauteur n'est jamais supérieure à 80% de la hauteur de l'allège sur laquelle l'enseigne est placée.
- L'enseigne ne dépasse en aucun cas le niveau de la corniche ou de l'acrotère.
- 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 peut excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le bas.

6. Clôtures

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

(2.1) ZONE DE SERVICES PUBLICS DU P+R

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.
- La zone est principalement destinée à l'aménagement d'un parking-relais arboré.
- Cette zone peut également comporter, à titre complémentaire, des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social ou qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

2. Implantation et abords

- Les bâtiments sont concentrés :
 - afin d'éviter l'étalement de ceux-ci et de réduire leur impact visuel.
 - afin de veiller à une gestion parcimonieuse du sol.
- Les aires de stationnement font l'objet d'une conception d'ensemble et d'aménagements verts paysagers composées notamment de plantations, d'arbres, d'arbustes et/ou de prairies fleuries.
- Les espaces non destinés aux bâtiments et aux aires de manœuvre et/ou de stationnement sont engazonnés ou aménagés en espaces verts paysagers et plantés de végétation choisie dans des variétés d'essences feuillues régionales.
- Les installations techniques, autres que celles destinées à la production d'énergie vertes, sont disposées de façon à être le moins visible depuis les espaces publics. Pour ce faire, ces installations sont implantées en zone arrière et/ou latérale et, le cas échéant, dissimulées par un écran de végétation.

3. Conception architecturale

- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture des façades situées en vis-à-vis du domaine 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.
- 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, 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, ...) n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

4. 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 y être aménagés.

5. 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.
- L'aire destinée au stationnement est rendue étanche et pourvue d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures. Les eaux sont ensuite dirigées vers les systèmes de rétention (espace d'infrastructures techniques prévue au plan de destination). Ce système de rétention est dimensionné en fonction de la quantité d'eau qu'il doit stocker, des caractéristiques du terrain et des coefficients de ruissellement pour éviter tout débordement des différents dispositifs.
- Les eaux sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux. Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations artificielles ou semi-naturelles qui favorisent l'infiltration des eaux récoltées dans le sol. Ils doivent être dimensionnés en fonction de la quantité d'eau qu'ils doivent infiltrer, des caractéristiques du terrain et des coefficients de ruissellement pour éviter tout débordement de ces dispositifs.

6. Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues régionales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions et aires extérieures (manœuvre, stationnement).
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues régionales et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Volumétrie

- Les constructions n'excèdent pas une hauteur de 8 mètres mesurée entre le niveau moyen de la voirie du côté de la façade principale (façade d'entrée) et la partie supérieure de ses façades -hauteur sous gouttière-, murs 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.

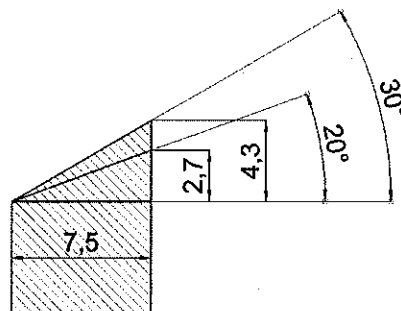


Schéma illustrant la prescription

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

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 :
 - 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.
- 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.
- 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 des eaux dans le sol, excepté s'il existe une contrainte technique ou environnementale nécessitant un revêtement imperméable.
- L'aire destinée au stationnement est pourvue de matériaux de revêtements de sol extérieur étanche et pourvue d'un dispositif de collecte des eaux en périphérie des surfaces de stationnement.

3. Clôtures

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

(2.2) ZONE DEDIE AU STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone est destinée principalement au stationnement et aux espaces verts.
- Les espaces de stationnement aménagés dans cette zone sont destinés uniquement aux activités tertiaires et aux résidences attenantes.
- Cette zone peut également comporter, à titre complémentaire, des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social ou qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

2. Implantation et abords

- Les bâtiments sont concentrés :
 - afin d'éviter l'étalement de ceux-ci et de réduire leur impact visuel.
 - afin de veiller à une gestion parcimonieuse du sol.
- Les aires de stationnement font l'objet d'une conception d'ensemble et d'aménagements verts paysagers composées notamment de plantations, d'arbres, d'arbustes et/ou de prairies fleuries.
- Les espaces non destinés aux bâtiments et aux aires de manœuvre et/ou de stationnement sont engazonnés ou aménagés en espaces verts paysagers et plantés de végétation choisie dans des variétés d'essences feuillues régionales.

3. Conception architecturale

- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture des façades situées en vis-à-vis du domaine 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.
- 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, 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, ...) n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

4. 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 y être aménagés.

5. 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.
- L'aire destinée au stationnement est rendue étanche et pourvue d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures. Les eaux sont ensuite dirigées vers les systèmes de rétention (espace d'infrastructures techniques prévue au plan de destination). Ce système de rétention est dimensionné en fonction de la quantité d'eau qu'il doit stocker, des caractéristiques du terrain et des coefficients de ruissellement pour éviter tout débordement des différents dispositifs.
- Les eaux sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux. Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations artificielles ou semi-naturelles qui favorisent l'infiltration des eaux récoltées dans le sol. Ils doivent être dimensionnés en fonction de la quantité d'eau qu'ils doivent infiltrer, des caractéristiques du terrain et des coefficients de ruissellement pour éviter tout débordement de ces dispositifs.

6. Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues régionales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions et aires extérieures (manœuvre, stationnement).
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues régionales et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Volumétrie

- Les constructions n'excèdent pas une hauteur de 8 mètres mesurée entre le niveau moyen de la voirie du côté de la façade principale (façade d'entrée) et la partie supérieure de ses façades -hauteur sous gouttière-, murs 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.

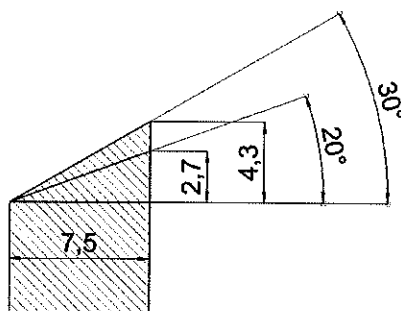


Schéma illustrant la prescription

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

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 :
 - 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.
- 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.
- 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 des eaux dans le sol, excepté s'il existe une contrainte technique ou environnementale nécessitant un revêtement imperméable.
- L'aire destinée au stationnement est pourvue de matériaux de revêtements de sol extérieur étanche et pourvue d'un dispositif de collecte des eaux en périphérie des surfaces de stationnement.

3. Clôtures

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

(3.1) ZONE DE RESIDENCE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de résidence est principalement destinée à de l'habitat de type maisons unifamiliales, habitats intermédiaires (superposition de 2 logements) et immeubles à appartements.
- L'implantation d'activités de service, de distribution et d'artisanat, de recherche est autorisée pour autant que la fonction résidentielle, pour chaque parcelle, demeure dominante, à plus de 50% de surface d'occupation.
- Les activités commerciales de biens non encombrants semi-courants (maroquinerie, vêtements, bijouterie, optique, etc.) et de biens encombrants sont interdites. Les activités commerciales alimentaires sont autorisées.
- Les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les équipements touristiques ou récréatifs sont interdits.

2. Implantation

- Les constructions sont en ordre semi-ouvert. Les constructions sont isolées ou jumelées par deux, trois ou quatre.
- Les constructions sont implantées dans les limites de la zone de bâtisse avec un recul de maximum 3 mètres par rapport au front de bâtisse défini au plan de destination ou par rapport à la limite avant.
- 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.
- La profondeur totale des volumes est limitée à 15 mètres.

3. Abords et surfaces non bâties

- Pour les surfaces non bâties dans cette zone, les options et prescriptions de la zone de cours et jardins sont d'application.

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 faîtes.
- 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 à 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.

Menuiseries

- 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.
- Les menuiseries extérieures sont en bois naturel ou teintés, en matériaux synthétique, en acier ou en aluminium laqué. Les teintes sont neutres.
- Les vitrages réfléchissant sont proscrit.

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.

(3.2) ZONE DE RESIDENCE D'INTERET PATRIMONIAL

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de résidence d'intérêt patrimonial est principalement destinée à de l'habitat de type maisons unifamiliales, et des appartements.
- La résidence de type unifamiliale peut comporter des locaux pour des activités accessoires telles que profession libérale, petit artisanat et distribution à l'échelle locale, pour autant que la fonction logement occupe 75% de la superficie planchers.
- Les activités commerciales de biens non encombrants semi-courants (maroquinerie, vêtements, bijouterie, optique, etc.) et de biens encombrants sont interdites.
- Les établissements socioculturels; les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les équipements touristiques ou récréatifs sont interdits.

2. Transformation, extension et démolition

- Les demandes relatives aux immeubles repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier situés dans cette zone font l'objet d'une attention particulière lors de leur transformation et extension.
- La démolition est interdite ainsi que la modification du gabarit, de la volumétrie et/ou l'altération des caractéristiques patrimoniales, notamment par la modification de la nature ou de la teinte des matériaux de parement et de toiture, ou l'oblitération de détails d'architecture.
- Seules sont autorisées les transformations consistant à confortabiliser et/ou à assainir les biens, en augmentant ses performances énergétiques (démolition et/ou (re)construction d'annexes ou de volumes secondaires, aménagements intérieurs).
- Toute demande est accompagnée :
 - d'un rapport justificatif argumenté d'un point de vue urbanistique, architectural et paysager
 - de documents graphiques (élévations, photomontages) permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment transformé dans son environnement bâti et non bâti.

3. Abords et surfaces non bâties

- Pour les surfaces non bâties dans cette zone, les options et prescriptions de la zone de cours et jardins sont d'application.

(3.3) ZONE D'ACTIVITE TERTIAIRE ET DE RESIDENCE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone est destinée à l'implantation d'activités tertiaires telles que les activités de service, de bureaux, d'artisanat, de distribution ou de recherche.
- L'implantation d'activités de petite industrie est interdite.
- L'implantation d'habitations de type maisons unifamiliales, habitation intermédiaire (superposition de 2 logements) et immeubles à appartements est autorisée.
- Les activités commerciales de biens non encombrants semi-courants (maroquinerie, vêtements, bijouterie, optique, etc.) et de biens encombrants sont interdites. Les activités commerciales alimentaires sont autorisées.
- Dans la zone située à l'angle de la chaussée de Louvain et rue Hébar, les fonctions résidentielles et d'équipement communautaire ne sont pas autorisées compte tenu notamment de la présence de la ligne haute tension et du contexte routier.
- L'accès à la zone d'activité tertiaire et de résidence située à l'angle de la chaussée de Louvain et de la rue Hébar ne pourra s'effectuer que depuis la rue Hébar, aucun accès n'étant autorisé (en entrée ou sortie) depuis la chaussée de Louvain. La sortie de véhicules de cette zone ne pourra s'effectuer que par l'arrière en raison de la complexité du carrefour secondaire des rues Hébar et Fernelmont à proximité du carrefour principal chaussée de Louvain et rue Hébar.

2. Implantation

- Les constructions sont en ordre semi-ouvert. Les constructions sont isolées ou jumelées par deux, trois ou quatre.
- Les constructions sont implantées dans les limites de la zone de bâtisse avec un recul de maximum 3 mètres par rapport au front de bâtisse défini au plan de destination.
- La marge de recul latéral pour tout volume non implanté sur une limite latérale est au minimum de 3 mètres.
- 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.
- La profondeur totale des volumes susmentionnés n'excède pas la mesure reprise au plan de destination.

3. Abords et surfaces non bâties

- Pour les surfaces non bâties dans cette zone, les options et prescriptions de la zone de cours, jardins et stationnement sont d'application.

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 6 et 13 mètres uniquement dans la zone située au carrefour de la chaussée de Louvain et la rue Hébar ;
 - entre 5 et 8 mètres dans les autres zones.

- 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 pour autant qu'elle s'intègre harmonieusement au sein de créations architecturales contemporaines.

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 à 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.

Menuiseries

- 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.
- Les menuiseries extérieures sont en bois naturel ou teintés, en matériaux synthétique, en acier ou en aluminium laqué. Les teintes sont neutres.
- Les vitrages réfléchissant sont proscrit.

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.

(3.4) ZONE DE REcul

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de recul est destinée à l'accès des constructions et fonctions attenantes, ainsi qu'au parcage des véhicules, excepté pour la zone située rue Hébar.
- Rue Hébar, la zone de recul est destinée à l'accès des constructions et fonctions attenantes ; le parcage des véhicules n'y est pas autorisé.

2. Aménagement

- Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur cette zone.
- La minéralisation de la zone ne dépasse pas 50% de la surface de la zone. Les espaces non destinés aux accès sont aménagés en espaces verts paysagers.
- 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. Modification du relief du sol

- La zone de recul est aménagée de plain-pied avec la voirie au droit des constructions.
- A l'avant des zones (3.1), les entrées carrossables et accès aux bâtiments se font de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- A l'avant des zones (3.3), le relief naturel du terrain peut être conservé dans la zone de recul.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Matériaux de revêtement

- Le matériau de revêtement des accès et parcage est:
 - le pavé de pierre naturelle,
 - la brique de terre cuite ou de béton,
 - les dalles de béton gazon,
 - la dolomie,
 - l'empierrement.
- Pour les bandes de roulement, le revêtement hydrocarboné peut être autorisé.

2. Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues régionales qui peuvent être fruitières.

3. Clôtures

- Les clôtures situées à la limite du domaine public ou entre deux zones de recul voisines sont constituées :
 - soit d'une haie vive de 1,00m de hauteur maximum par rapport au trottoir;
 - soit d'un muret en maçonnerie traditionnelle en harmonie avec la façade de 0,80m maximum de hauteur par rapport au trottoir;
 - soit d'un muret en maçonnerie traditionnelle en harmonie avec la façade de 0,80m maximum surmonté d'une grille traditionnelle ouvragée, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,00m par rapport au trottoir.
- Tout autre matériau ou dispositif est proscrit.
- Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences feuillues régionales, elles peuvent être doublées d'un treillis tendu à larges mailles.

(3.5) ZONE DE REcul ET D'ESPACES VERTS

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de recul et d'espaces verts est destinée aux espaces verts et à l'accès des constructions de résidence d'intérêt patrimonial, de garages, ainsi qu'au parcage des véhicules.

2. Aménagement

- Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur cette zone.
- La minéralisation de la zone ne dépasse pas 20% de la surface de la zone. Les espaces non destinés aux accès sont aménagés en espaces verts paysagers.
- 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. Modification du relief du sol

- La zone de recul est aménagée de plain-pied avec la voirie au droit des constructions.
- Le relief naturel du terrain peut être conservé dans la zone de recul.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Matériaux de revêtement

- Les matériaux de revêtement des accès et parcage sont :
 - le pavé de pierre naturelle,
 - la brique de terre cuite ou de béton,
 - les dalles de béton gazon,
 - la dolomie,
 - l'empierrement.
- Pour les bandes de roulement, le revêtement hydrocarboné peut être autorisé.

2. Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues régionales qui peuvent être fruitières.

3. Clôtures

- Les clôtures situées à la limite du domaine public ou entre deux zones de recul voisines sont constituées :
 - soit d'une haie vive de 1,00m de hauteur maximum par rapport au trottoir;
 - soit d'un muret en maçonnerie traditionnelle en harmonie avec la façade de 0,80m maximum de hauteur par rapport au trottoir;
 - soit d'un muret en maçonnerie traditionnelle en harmonie avec la façade de 0,80m maximum surmonté d'une grille traditionnelle ouvragée, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,00m par rapport au trottoir.
- Tout autre matériau ou dispositif est proscrit.
- Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences feuillues régionales, elles peuvent être doublées d'un treillis tendu à larges mailles.

(3.6) ZONE DE COURS ET JARDINS

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- Cette zone est destinée aux activités extérieures liées à l'habitat et à l'utilisation du jardin. Elle est traitée principalement en espace vert, potager ou jardin engazonné.
- Les éventuels espaces de stationnement aménagés dans cette zone sont destinés uniquement aux activités tertiaires et aux résidences attenantes.

2. Aménagement

- Les aménagements suivants y sont autorisés :
 - un abri de jardin et une serre par parcelle ;
 - une piscine à l'air libre autorisée par parcelle. Elle est implantée à plus de 5 mètres des limites parcellaires.
- L'aménagement de zone de stationnement doit respecter toutes les conditions suivantes :
 - La ou les parcelles concernée(s) doit(vent) présenter une largeur minimum de 40 m, et doit(vent) être aménagée(s) selon une conception d'ensemble et arborée ;
 - Elle est réalisé de façon à être dissimulée à la vue du domaine public et des propriétés voisines et à préserver l'intimité des jardins contigus.
 - 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.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Matériaux de revêtement

- Les matériaux de revêtement des emplacements de stationnement sont :
 - le pavé de pierre naturelle,
 - la brique de terre cuite ou de béton,
 - les dalles de béton gazon,
 - la dolomie,
 - l'empierrement.
- Pour les bandes de roulement, le revêtement hydrocarboné peut être autorisé.

2. Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues régionales qui peuvent être fruitières.
- Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des éventuelles aires de manœuvre et de stationnement

3. Clôtures

- Les clôtures entre cours et jardins sont constituées :
 - soit d'une haie vive de 1,20m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel ;
 - soit d'un treillis tendus à larges mailles, de 1,20m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel.
- Tout autre matériau ou dispositif est proscrit.
- Des panneaux en bois sont autorisés pour privatiser les terrasses à l'arrière des habitations.
- Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences feuillues régionales, elles peuvent être doublées d'un treillis tendu à larges mailles.

(4.1) VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de voirie est destinée à la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes, exceptée sur un tronçon du chemin de Boninne qui est destiné aux cheminements modes doux et charroi agricole.
- La zone de voirie fait partie du domaine public.

2. Aménagement

- La zone de voirie comprend :
 - l'assiette des voiries,
 - les aménagements spécifiques aux transports en commun,
 - les trottoirs, accotements, pistes cyclables,
 - les aires de stationnement,
 - les fossés et talus éventuels.
- Les voiries doivent permettre une cohabitation sécurisée et respectueuse des différents types d'utilisateurs.
- En dehors des aires de circulation, sont autorisées l'implantation de mobilier urbain, les plantations d'arbres et d'arbustes choisis parmi les essences feuillues régionales ainsi que la création d'îlots de verdure. Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux et ne peuvent entraver la circulation.

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 de plain-pied aux terrains attenants.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Gabarit des voiries

- L'emprise totale des bandes de circulation ne peut être réduite à moins de 4 mètres de large.
- Les trottoirs, situés de part et d'autre des bandes de circulation, ont au minimum 1,5 mètre de large.
- Pour les emplacements de stationnement organisés le long de la chaussée, la largeur minimale est de 2 mètres.

2. Matériaux

- 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 aires de parcage est autorisé pour distinguer les affectations mais cet usage doit être fait avec sobriété.
- Pour les chaussées, les matériaux autorisés sont le béton, les pavés de pierre naturelle ou artificielle ou le revêtement hydrocarboné.
- Les trottoirs sont réalisés dans un matériau homogène pour l'ensemble d'une rue.
- Pour les trottoirs, les matériaux autorisés sont le béton, les pavés de pierre naturelle ou artificielle, la brique de sol, le béton pouzzolanique ou similaire permettant une circulation confortable des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3. Réseaux techniques

- Les raccordements électriques sont enterrés pour préserver l'environnement visuel au sein du site.

(4.2) VOIRIES D'ENTREE DU PARC D'ACTIVITE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de voiries et espaces publics est destinée à la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes.
- Elle fait partie du domaine public.

2. Aménagement

- La zone de voirie comprend :
 - l'assiette des voiries,
 - les trottoirs, accotements, pistes cyclables,
 - les fossés et talus éventuels.
- Les voiries doivent être adaptées au charroi des poids lourds tout en permettant une cohabitation sécurisée et respectueuse des différents types d'utilisateurs.
- En dehors des aires 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 régionales 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.

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 de plain-pied aux terrains attenants.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Gabarit

- L'emprise des deux bandes de circulation, filet d'eau compris, ne peut être réduite à moins de 6 mètres de large.
- Les trottoirs ont au minimum 1,5 mètre de large.
- Les accotements comportent des plantations d'alignement d'arbres de deuxième grandeur (hauteur à l'âge adulte entre 10 et 20 m).

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 aires de parcage est autorisé pour distinguer les affectations mais cet usage doit être fait avec sobriété.
- Pour les chaussées, les matériaux autorisés sont le béton, les pavés de pierre naturelle ou artificielle ou le revêtement hydrocarboné.
- Les trottoirs sont réalisés dans un matériau homogène pour l'ensemble d'une rue.
- Pour les trottoirs, les matériaux autorisés sont le béton, les pavés de pierre naturelle ou artificielle, la brique de sol, le béton pouzzolanique 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.
- Les eaux de ruissellement des voiries sont récoltées et acheminées de manière gravitaire vers le point bas du site, situé chemin de Boninne à la pointe sud-ouest de la ZAEM. Un système de rétention des eaux de type bassin d'orage y est prévu (zone d'infrastructures techniques prévue au plan de destination).

(4.3) VOIRIE DE DESSERTE LOCALE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de voirie est destinée à la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes.
- Elle fait partie du domaine public.

2. Aménagement

- La zone de voirie comprend :
 - l'assiette de la voirie,
 - les trottoirs, accotements, pistes cyclables,
 - les fossés et talus éventuels.
- Le stationnement n'est pas organisé en voirie.
- Les voiries doivent être adaptées au charroi des poids lourds tout en permettant une cohabitation sécurisée et respectueuse des différents types d'utilisateurs.
- En dehors des aires 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 régionales 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.

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 de plain-pied aux terrains attenants.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Gabarit des voiries

- L'emprise des deux bandes de circulation, filet d'eau compris, ne peut être réduite à moins de 6 mètres de large.
- Les trottoirs ont au minimum 1,5 mètre de large.
- Les accotements comportent des plantations d'alignement d'arbres de troisième grandeur (hauteur à l'âge adulte entre 7 et 10 m).

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 aires de parcage 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 d'une rue.
- 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, le béton pouzzolanique 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.
- Les eaux de ruissellement des voiries sont récoltées et acheminées de manière gravitaire vers le point bas du site, situé chemin de Boninne à la pointe sud-ouest de la ZAEM. Un système de rétention des eaux de type bassin d'orage y est prévu (zone d'infrastructures techniques prévue au plan de destination).

(4.4) PLACETTE STRUCTURANTE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone de placette est destinée à la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes.
- Elle fait partie du domaine public.

2. Aménagement

- La zone de voirie comprend :
 - l'assiette des voiries,
 - les trottoirs, accotements, pistes cyclables,
 - les fossés et talus éventuels.
- Le stationnement n'est pas organisé en voirie.
- La zone doit permettre l'aménagement d'une plateforme permettant la circulation des véhicules motorisés ainsi que l'aménagement de circulations sécurisés pour modes doux au pourtour de la plateforme.
- En dehors des aires 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 régionales 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.

3. 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.

4. Modification du relief du sol

- La plateforme est aménagée de manière à équilibrer au maximum les volumes de déblais et de remblais et à permettre l'accès de plain-pied aux terrains attenants.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Gabarit de voirie

- Les dimensions de ces placettes sont précisées au plan de destination.

2. Matériaux

- Pour les plateformes, les matériaux autorisés sont le béton, les pavés de pierre naturelle ou artificielle, le revêtement hydrocarboné ou la brique de sol.

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.
- Les eaux de ruissellement des voiries sont récoltées et acheminées de manière gravitaire vers le point bas du site, situé chemin de Boninne à la pointe sud-ouest de la ZAEM. Un système de rétention des eaux de type bassin d'orage y est prévu (zone d'infrastructures techniques prévue au plan de destination).

(4.5) CHEMINEMENT MODES DOUX ARBORE

1. Destination

- La zone de cheminement modes doux est destinée à la circulation des piétons et des cyclistes.
- Elle fait partie du domaine public.
- Il ne peut comporter aucune construction.

2. Aménagement

- La zone de voirie comprend :
 - l'assiette du cheminement,
 - les accotements aménagés en espaces verts paysagers,
 - les fossés et talus éventuels.
- En dehors des aires 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 régionales 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.

3. 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.

4. 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 autorisée que pour garantir l'intégration paysagère des cheminements modes doux. Ces modifications de relief ne peuvent être supérieures à 1 mètre au-dessus du niveau naturel du sol.
- 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.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Gabarit de voirie

- Cet espace est planté d'arbustes et faiblement arboré en vue d'obtenir une haie libre diversifiée d'espèces indigènes et variées.
- Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus (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 de moins de 10 m) à croissance libre par 150 m².
- Les espaces ouverts enherbés s'intercalent entre les massifs afin de permettre des ouvertures paysagères.
- Les cheminements ont au minimum 1,5 mètre de large.

2. Matériaux

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

(5.1) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE ARBORE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- Les espaces d'intégration paysagère sont destinés à favoriser l'intégration des constructions et des espaces de stationnement en assurant une fonction paysagère mais aussi en favorisant les liaisons écologiques et une meilleure biodiversité.
- Dans ces zones, toute construction est interdite.

2. Aménagements

- 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 régionales qui peuvent être fruitières.

3. 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 autorisée que pour garantir l'intégration paysagère des cheminements modes doux. Ces modifications de relief ne peuvent être supérieures à 1 mètre au-dessus du niveau naturel du sol.
- 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.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Gabarit

- Il comprend au moins un arbre de troisième grandeur (hauteur à l'âge adulte de moins de 10 m) à croissance libre par 50 m².
- Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus (essences indigènes et variées) pour former des massifs d'haies libres
- Ces massifs boisés et écrans de végétation présentent un aspect naturel mettant en valeur les différentes strates de végétation : ourlet herbeux, cordon de buissons et manteau forestier.

(5.2) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE DU P+R

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- Les espaces d'intégration paysagère sont destinés à favoriser l'intégration des constructions et des espaces de stationnement en assurant une fonction paysagère mais aussi en favorisant les liaisons écologiques et une meilleure biodiversité.
- Dans ces zones, toute construction est interdite.

2. Aménagements

- Cet espace est aménagé en alignement d'arbres. Il favorise l'intégration paysagère du P+R dans sa perception proche et éloignée et crée des couloirs écologiques renforçant le maillage écologique local.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues régionales qui ne peuvent pas être fruitières.

3. 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 autorisée que pour garantir l'intégration paysagère des cheminements modes doux. Ces modifications de relief ne peuvent être supérieures à 1 mètre au-dessus du niveau naturel du sol.
- 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.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Gabarit de voirie

- Cet espace est destiné à être planté de différents arbres de troisième grandeur (hauteur à l'âge adulte de moins de 10 m) et arbustes indigènes ainsi que de prairie fleurie afin de créer des alignements d'arbres en bordure de la zone de services publics et d'équipements communautaires.

(5.3) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LINEAIRE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- Les espaces d'intégration paysagère sont destinés à favoriser l'intégration des constructions et des espaces de stationnement en assurant une fonction paysagère mais aussi en favorisant les liaisons écologiques et une meilleure biodiversité.
- Dans ces zones, toute construction est interdite.

2. Aménagements

- Cet espace est planté d'arbustes en vue d'obtenir une simple haie libre diversifiée d'espèces indigènes et variées.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues régionales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et favoriser une meilleure biodiversité.

3. 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.

(6) ZONE AGRICOLE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme en ce compris l'horticulture, la fructiculture et les refuges pour animaux. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.
- Cette zone ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Cette pratique peut être scolaire. Les bâtiments éventuels doivent dépendre d'un siège d'exploitation agricole reconnue ou dépendre d'un établissement scolaire dont l'activité principale est l'apprentissage de l'agronomie et des sciences.
- Une activité récréative de plein air ne pourra être autorisée que si elle ne met pas en cause de manière irréversible la destination agricole de la zone. En d'autres termes, il doit être possible de revenir, sur le terrain affecté à cette activité récréative, à une activité agricole. Aucune imperméabilisation du sol n'est donc autorisée.

(7) ZONE D'ESPACES VERTS

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles.
- Elle doit être entretenue et maintenue boisée afin de favoriser les liaisons écologiques.
- Cette zone ne peut comporter aucune construction permanente qui nuirait à la régénération du milieu boisé en présence.

2. Aménagements

- Elle peut intégrer un chemin affecté principalement à la circulation des modes doux. Les matériaux perméables sont utilisés afin de permettre l'infiltration des eaux dans le sol.
- 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 de développement du milieu naturel.

3. Plantations et espaces verts paysagers

- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues régionales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère, atténuer la perception des constructions en contribuant à former un écran végétal, mais aussi favoriser la biodiversité.

(8) ZONE FORESTIERE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Destination

- La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.
- Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.