

Province de Namur
Commune de Gembloux



Plan Communal d'Aménagement dit
« Extension du parc d'activité économique Créalys »
en vue de réviser le plan de secteur de Namur

Volet 2 : Options et prescriptions



Céline HERMANS
Ir. Architecte et urbaniste

Laurence WANUFELLE
Architecte paysagiste

MAI 2023

**Plan Communal d'Aménagement dit
« Extension du parc d'activité économique Créalys »
en vue de réviser le plan de secteur de Namur**

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du
Par ordonnance

La Directrice générale

Le Bourgmestre

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

Par le collège

La Directrice générale

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du

Par ordonnance

La Directrice générale

Le Bourgmestre

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

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



**Céline HERMANS,
Ir. Architecte Urbaniste**

MAI 2023

Ont participé à la présente étude :

Développement territorial du BEP

Avenue Sergent Vrithoff n°2

5000 Namur

Tél : 081/71.71.71. fax : 081/71.82.53

- Auteur de projet agréé :
 - Céline HERMANS Ingénieur Architecte & Urbaniste
che@bep.be

- Coordination Générale :
 - Laurence WANUFELLE Architecte paysagiste
lwa@bep.be

- Inventaires et analyses :
 - Laurence WANUFELLE Architecte paysagiste
lwa@bep.be
 - Alexandre COLOT Géographe - urbaniste
act@bep.be

- Cartographie, dessin et mise au point des relevés :
 - Thibaut GAROT Cartographe
tga@bep.be
 - Laurence WANUFELLE Architecte paysagiste
lwa@bep.be

Table des matières

1	ORIENTATION GENERALE - AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	4
1.1.	ORIENTATION GENERALE ET CHOIX URBANISTIQUES	4
	Pour le site d'activités économiques	4
	Pour les sites des compensations	6
1.2.	DETERMINATION DES DIFFERENTES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	6
1.3.	DEFINITION DES SURIMPRESSIONS	7
1.4.	CHAMP D'APPLICATION	9
2	OPTIONS D'AMENAGEMENT	10
(1.1)	ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE	10
(1.2)	ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE	18
(1.3)	ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE AVEC FORTE VISIBILITE	26
(1.4)	ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE DITE « SENSIBLE »	34
(2.1)	ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE BAS	42
(2.2)	ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE HAUT	43
(2.3)	ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LINEAIRE	44
(2.4)	ESPACES VERTS D'INTEGRATION PAYSAGERE AVEC PLAN D'EAU	45
(2.5)	ESPACES VERTS D'AGREMENT	46
(3.1)	VOIRIE AVEC ALIGNEMENT D'ARBRES	47
(3.2)	VOIRIE	49
(4.1)	ZONE D'HABITAT	51
(4.2)	ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL	51
(5)	ZONE DE DEPENDANCES D'EXTRACTION	51
(6)	ZONE AGRICOLE	52
(7)	ZONE D'ESPACES VERTS	52
(8)	ZONE NATURELLE	52
(9)	CHEMIN AGRICOLE	52

Table des plans annexes

Plan des affectations au 1/10.000

Plan de destination

Plan de la situation existante de droit

Plan de la situation existante de fait

Plan des infrastructures

1 Orientation générale - Affectations du territoire

1.1. ORIENTATION GENERALE ET CHOIX URBANISTIQUES

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

- le site d'activités économiques, situé au sud de la commune de Gembloux et englobe le PAE industriel actuel et ses extensions à l'est et à l'ouest ;
- les 5 sites de compensations, situés dans différents villages de la commune de Gembloux.

Le Périmètre du Plan communal d'aménagement indique la zone pour laquelle le plan de destination, les options d'aménagement et les prescriptions urbanistiques sont définies par le présent document.

POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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

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

Structure viaire

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

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

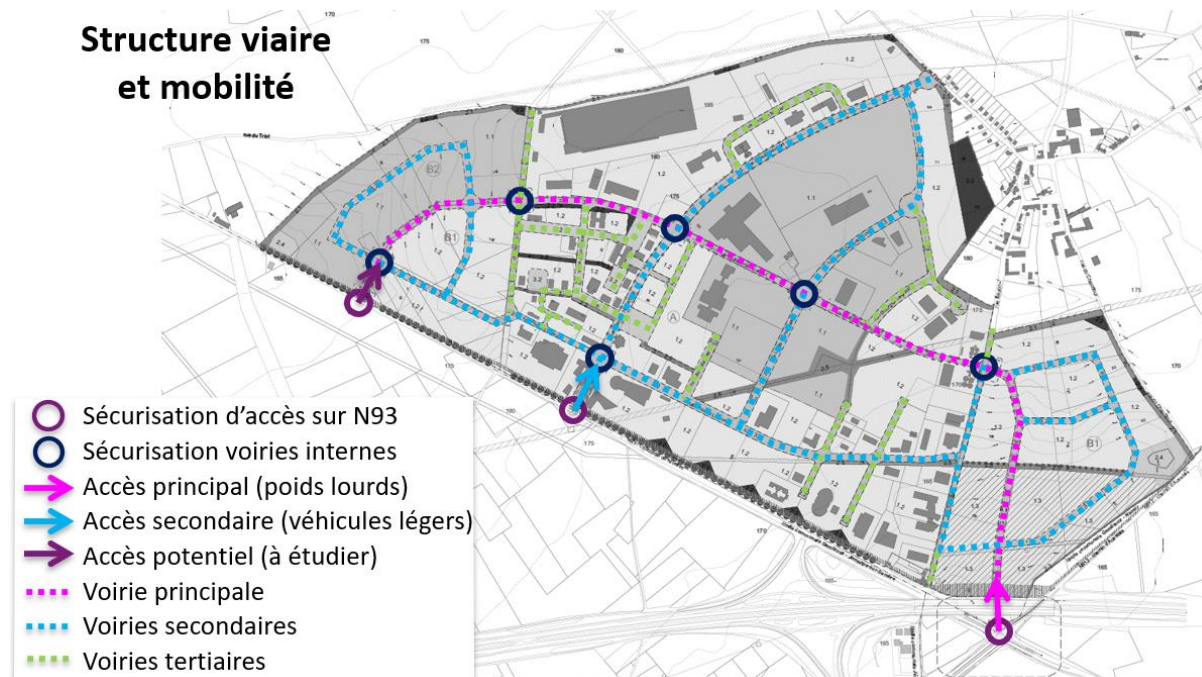


Schéma de hiérarchisation des accès et voiries

Trois entrées sont prévues depuis la N93 :

- une entrée principale à l'Est au croisement de la N93 et N912 ;
- une entrée secondaire au centre, exclusivement pour le charroi léger, bénéficiant déjà d'un rond-point sécurisant l'accès au parc d'activité actuel depuis la N93 ;
- une entrée potentielle à l'Ouest depuis la N93, dans le prolongement de la rue Guillaume Fouquet, dont l'aménagement devra être évalué en concertation avec la Direction des routes.

L'entrée principale permet de gérer le charroi lourd via la mise en œuvre d'un dispositif de sécurité (giratoire).

L'entrée-sortie par la rue de Saucin n'est pas privilégiée. Un aménagement de sécurité est envisagé dans le cadre de l'aménagement du rond-point au croisement N912 et N93.

En outre, tout accès routier direct aux entreprises depuis la N93 et la N912 est interdit.

Différents aménagements routiers de sécurité ponctuent la voirie principale au droit des croisements importants. Un aménagement de sécurité est envisagé au croisement de la rue de Saucin et de la voirie interne à l'Est afin de sécuriser les différents flux de circulation (flux économique et flux villageois).

La rue Guillaume Fouquet et ses prolongements à l'ouest et à l'est depuis l'entrée principale constituent l'axe principal sur lequel viennent se connecter les voiries secondaires et vers lequel le trafic poids lourds est orienté. Plusieurs aménagements de sécurité sont prévus au sein du parc d'activité, essentiellement au droit des croisements principaux.

Un réseau de cheminements est également prévu au sein du parc d'activité en vue de sécuriser les déplacements modes actifs et de relier les différentes parties du parc. Ces cheminements sont aménagés sous forme de zone de circulation mixte (pour piétons et cyclistes) le long des voiries et au sein des espaces verts d'agrément.

Structure des espaces verts

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

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

- L'aménagement d'un périmètre d'isolement favorise l'intégration paysagère du PAE dans sa perception proche et renforce le maillage écologique local. Ces aménagements sont prévus en bordure nord-ouest, nord et est.
- La création et la conservation de massifs boisés ponctuels : Ces massifs créent des poches de végétation plus dense qui favorisent l'intégration paysagère du PAE dans sa perception proche et éloignée, notamment par rapport au village de Isnes et à la N93, ainsi qu'en bordure Nord et Est du parc d'activité où ils forment des points de repères dans le paysage.
- La conservation de l'alignement d'arbres en bordure de la N93 : l'alignement améliore la perception proche et éloignée du parc d'activité depuis le sud. Cet alignement structure la limite sud du parc et participe à l'effet vitrine du PAE depuis la voirie régionale.
- La plantation d'alignement d'arbre en bordure de certaines voiries et équipements techniques afin d'accompagner la nouvelle urbanisation et de favoriser une image positive de la zone d'activité. Ces plantations constituent des plans de végétation supplémentaires qui permettent de séquencer le paysage et de créer des poches d'urbanisation.
- L'aménagement de plan d'eau paysager à l'est et à l'ouest en vue de gérer les eaux de ruissellement générées par la nouvelle urbanisation et de préserver le réseau

hydrographique en aval. Ces espaces sont aménagés afin de favoriser l'intégration paysagère des zones d'activité ainsi que de contribuer au maillage écologique local.

- L'aménagement d'espaces verts d'agrément qui traversent le PAE de part en part, notamment sous la ligne haute tension, et accompagnent les cheminements. Cet espace participe à la qualité du cadre de vie des travailleurs et renforce le maillage écologique local.
- La plantation de haies ou massifs doublant les clôtures permet l'intégration paysagère de la parcelle et concourt à l'agrément de l'espace rue.

Structure paysagère et biodiversité

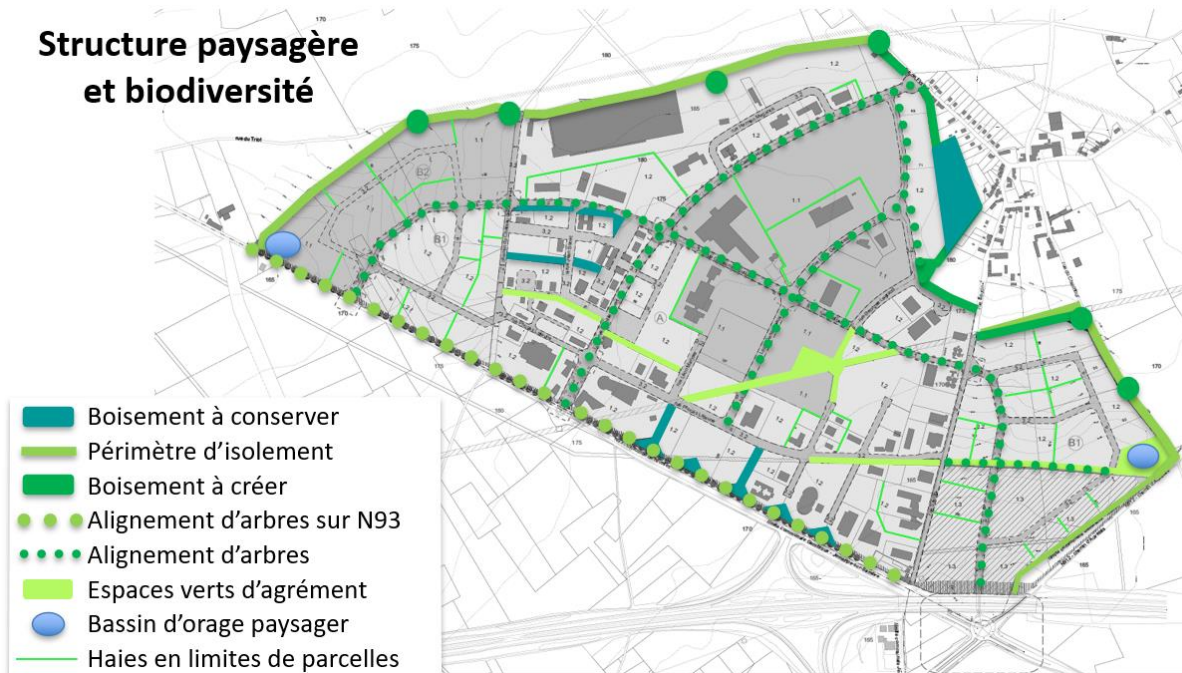


Schéma des mesures d'intégration paysagère et réseau d'espaces verts

POUR LES SITES DES COMPENSATIONS

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

Par ailleurs, le PCA permet aussi la mise en conformité de fonds de parcelle occupés par des cours ou des jardins adjacents aux sites des compensations. Ces morceaux de parcelles sont repris en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural.

1.2. DETERMINATION DES DIFFERENTES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

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

- de la **zone d'activité économique industrielle et de zone d'activité économique mixte** afin de proposer une diversification d'activités économiques susceptible d'offrir une large palette d'emplois différents aux habitants de la commune et des environs. Ces zones constituent le parc d'activité économique de Créalys (PAE) ;
- de la **zone agricole** localisée au droit des espaces agricoles à Corroy-le-Château, Lonzée, Grand-Manil et Bossière ;
- de la **zone d'espaces verts** au droit des bosquets et boisements à Bossière, Lonzée, Grand-Manil et à l'est du PAE de Créalys en bordure du village des Isnes, éléments du milieu

naturel à conserver tant sur le plan écologique (participation au maillage et préservation de la diversité biologique) que sur le plan paysager (éléments structurant de végétation) ;

- de la **zone d'habitat et de la zone d'habitat à caractère rural** au droit des fonds de parcelles utilisés en cours et jardins à Corroy-le-Château et à Lonzée ;
- de la **zone de dépendance d'extraction** au droit des activités extractives présentes à Bossière ;
- de la **zone naturelle** au droit de l'ancien accès à la carrière de Bossières.

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

Les **Périmètre de la révision** indique les zones pour lesquelles les révisions du plan de secteur sont sollicitées. En vert ci-dessous sont reprises les zones qui concernent des compensations planologiques.

A1 : Zone d'activité économique industrielle → zone d'activité économique mixte

A2 : Zone d'activité économique industrielle → zone d'espaces verts

B1 : Zone agricole → zone d'activité économique mixte

B2 : Zone agricole → zone d'activité économique industrielle

C : Zone d'habitat → zone agricole

D : Zone d'aménagement communal concerté → zone agricole

E : Zone d'aménagement communal concerté → zone d'habitat

F : Zone d'aménagement communal concerté → zone d'habitat à caractère rural

G : Zone d'aménagement communal concerté → zone d'espaces verts

H : Zone de dépendance d'extraction → zone agricole

I : Zone de dépendance d'extraction → zone d'espaces verts

J : Zone de services publics et d'équipements communautaires → zone agricole

K : Zone de services publics et d'équipements communautaires → zone d'espaces verts

L : Zone de services publics et d'équipements communautaires → zone de dépendance d'extraction

M : Zone agricole → zone de dépendance d'extraction

N : Zone de services publics et d'équipements communautaires → zone naturelle

O : Zone agricole → zone naturelle

Ces lettres renvoient aux pastilles rouges et vertes figurant sur les plans de destination.

1.3. DEFINITION DES SURIMPRESSIONS

Alignement

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

Limite du domaine public de la voirie régionale

Il s'agit des alignements et reculs spécifiques correspondant aux nationales N912 et N93, ainsi qu'à l'autoroute.

Espace de recul par rapport à la limite du domaine public

La limite du domaine public relative à l'autoroute E42, à la N912 et la N93 est assortie d'une zone de recul non aedificandi :

- De 30 m le long de la E42,
- De 8 m le long de la N93,
- De 5 m le long de la N912.

Lorsque cette zone de recul est attenante à des aires de manœuvre, espaces de stockage et/ou dépôt de matériaux, elle doit être aménagée de plantations permettant de dissimuler ces espaces par rapport à la N93.

Alignement d'arbres de la voirie régionale

Cette indication graphique illustre la présence de l'alignement d'arbres haute tige à conserver le long de la N93.

Alignement d'arbres paysager

Cette surimpression précise l'aménagement paysager sur l'espace vert d'agrément concerné. Il s'agit d'un alignement d'arbres haute tige en vue d'obtenir une ligne paysagère de végétation, favorisant le séquençage de l'urbanisation et une meilleure intégration du bâti économique.

Aménagement routier de sécurité

Cette indication graphique correspond à l'aménagement de dispositif routier de sécurité à créer aux croisements spécifiés au plan de destination.

Les entrées sur la N93 sont sécurisées par des aménagements spécifiques devant assurer la sécurité des usagers.

Stationnement en voirie pour véhicule léger

Cette surimpression indique les espaces où le stationnement est organisé en voirie pour les véhicules légers.

Infrastructures techniques en sous-sol (servitude)

Une surimpression est localisée au droit du passage d'infrastructures techniques en sous-sol (Fluxys et Vivaqua). Il s'agit d'une servitude de gestion. Cet espace est non aedificandi.

Infrastructures techniques en sous-sol à déplacer

Une surimpression est localisée au droit du passage d'une infrastructure technique en sous-sol. Celle-ci concerne une canalisation de reprise des eaux. Elle devra être déplacée et intégrée dans le réseau de collecte des eaux de ruissellement.

Zone de sécurité sous ligne haute tension

Une surimpression est localisée au droit du passage de la ligne haute tension. Les distances verticales et horizontales minimales de sécurité imposées par le gestionnaire du réseau doivent être respectées. La largeur reprise au plan de destination concerne les constructions, l'aménagement de plantations, mais aussi la pose de luminaires et d'antennes.

Cheminement modes actifs

Cette surimpression concerne la réalisation d'un cheminement équipé d'un aménagement stabilisé sous forme de zone de circulation mixte (pour piétons et cyclistes). Ils prennent place au sein des espaces verts d'agrément.

1.4. CHAMP D'APPLICATION

Conformément au Code de l'aménagement du territoire (article 82 du CWATUP) :

« Les plans d'aménagement abrogent de plein droit, pour le territoire auquel ils se rapportent, les dispositions des règlements communaux d'urbanisme qui leur seraient contraires. Il ne peut être dérogé, dans les règlements communaux d'urbanisme nouveaux, aux stipulations des plans d'aménagement en vigueur. »

Dans le présent document, il est précisé lorsque les options ou prescriptions du PCA diffèrent des dispositions du RCU et que, dès lors, ces dernières ne s'appliquent pas au sein du périmètre du PCA.

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

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

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

Mesure transitoire

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

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

2 Options d'aménagement

(1.1) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cette zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution.
- La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1er.
- Le logement est interdit. Toutefois, les établissements peuvent comporter un logement s'il est démontré qu'il est indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations. Il doit être intégré aux constructions à usage professionnel.

Parcellaire et orientations

- *Les options concernant le parcellaire sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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.

Implantation et abords

- *Les options concernant l'implantation et les abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont concentrées :
 - afin d'éviter l'étalement de celles-ci et de réduire leur impact visuel.
 - afin de veiller à une gestion parcimonieuse du sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires et favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux.
- Les espaces non destinés aux bâtiments et aux aires de manœuvre, stationnement et/ou stockage sont aménagés en espaces verts paysagers.
- L'accès aux constructions depuis la voirie interne à la zone d'activité s'effectue par l'intermédiaire de zones de recul avant partiellement aménagées en espaces verts paysagers et où les possibilités de stationnement sont limitées.
 - Pour les parcelles s'ouvrant sur une seule voirie interne d'accès, l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment correspond à la zone de recul avant. La façade des constructions implantée sur cette zone de recul avant correspond à la façade d'entrée, assimilée à la façade principale. La zone de recul arrière est définie comme celle située à l'opposé de la façade principale ou façade d'entrée.
 - Pour les parcelles s'ouvrant sur 2 ou plusieurs voiries internes, les espaces situés entre l'alignement et le bâtiment correspondent aux zones de recul avant. Les façades des constructions implantées sur ces zones de recul avant correspondent aux façades d'entrée. Il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.

- Les installations techniques, autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, ainsi que les aires de stockage et/ou dépôt de matériaux sont disposées de façon à être le moins visible depuis les espaces publics attenants. Pour ce faire, ces installations et aires extérieures sont implantées en zone arrière et/ou latérale et doivent être, dissimulées par un écran de végétation.
- Le plan de destination précise, en surimpression :
 - L'implantation d'infrastructures techniques en sous-sol. Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.
 - L'implantation de la ligne haute tension. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi et ne peuvent comporter de plantations hautes.
- Prévoir la réalisation d'une étude acoustique si des entreprises très bruyantes devaient venir s'implanter dans les zones industrielles de manière à étudier l'opportunité de mettre en place des aménagements acoustiques limitant la propagation des ondes sonores vers les habitations (murs anti-bruit, dispositifs silencieux ...) et garantir le respect des valeurs réglementaires.

Conception architecturale

- *Les options concernant la volumétrie et le parti architectural sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent (portant sur les gabarits et les baies et ouverture).*
- *Contrairement aux dispositions du RCU, le PCA ne prévoit pas de hiérarchisation entre volumes de gabarit moyen et de grand gabarit. Le PCA ne prévoit pas non plus de hiérarchisation entre volumes principaux et secondaires. Les dispositions du RCU ne s'appliquent donc pas pour les zones d'activité économique industrielle.*
- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture de la (ou les) façade(s) d'entrée depuis l'espace public.
- Toutes les façades des bâtiments destinées à rester visibles depuis l'espace public attendant 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 principale.
- Sur une même parcelle, les volumes forment un ensemble cohérent et harmonieux (équilibre et hiérarchie des volumes et des gabarits, harmonie des matériaux et des tonalités, cohérence de l'architecture par rapport aux activités).
- Pour les bâtiments de grande ampleur (longueur > 20m), on veille à fractionner les volumétries trop imposantes en travaillant sur le rythme des façades ou, le cas échéant, en opérant des décalages de façades.
- Aucun équipement technique présent en toiture (gaines, cheminée, conditionnement d'air, ...), autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

Economie d'énergie

- Conception de bâtiment compact, de volumétrie simple et limitant l'emprise au sol.
- Recherche des solutions techniques optimales quant à l'isolation, la ventilation et l'étanchéité des espaces réservés aux bureaux et/ou services.
- Conception des bâtiments et l'aménagement des abords respectant l'ensoleillement des parcelles voisines.

- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires et favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux, notamment des espaces de bureaux.
- Il y a lieu de veiller à protéger les locaux de la surchauffe lors des épisodes caniculaires (par ex : casquettes au-dessus des baies vitrées ou stores/volets extérieurs laissant malgré tout passer la lumière).

Matériaux

- *Les options concernant les matériaux sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- La tonalité et la texture des matériaux de parement et de couverture s'harmonisent entre elles et par rapport au bâti voisin.
- 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.

Accès et stationnement

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

Modification du relief du sol

- *Les options concernant la modification du relief sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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.
- Les modifications du relief du sol sont limitées aux excavations requises par la construction ainsi qu'aux aménagements liés à l'accessibilité des immeubles. Des systèmes de rétention des eaux de ruissellement peuvent également être aménagés.
- Toutefois, les aires de manœuvre, de stationnement et de stockage devant être de faible pente, l'implantation des bâtiments et aires carrossables entraîne souvent des modifications importantes du relief du sol. Si des modifications de relief du sol sont nécessaires, les bâtiments seront disposés de manière à retenir les terres et des plateaux seront aménagés pour les différences de niveaux à reprendre par paliers successifs.

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.
- Le plan de destination précise, en surimpression, l'implantation :

- Des infrastructures techniques en sous-sol : Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.
- de la ligne haute tension : Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi et ne peuvent comporter de plantations hautes.
- Tout nouveau réseau d'égouttage est conçu selon un réseau séparatif. Les eaux usées sont récoltées via un collecteur gravitaire et envoyées vers la station d'épuration publique.
- 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 déversements et transfert d'eaux usées ou épurées ne peuvent avoir lieu que par des égouts, des conduits d'évacuation ou des caniveaux étanches. Les eaux usées sont les eaux usées de type résiduaire urbain.
- Les eaux industrielles et les eaux des aires de stockage et/ou de manœuvre qui ne peuvent être assimilées à des eaux usées de type résiduaire urbain sont traitées préalablement avant leur rejet dans le réseau public.
- La conception des espaces extérieurs vise à préserver la perméabilité existante du sol. Pour ce faire, les matériaux de revêtements de sol sont à caractère perméable, excepté pour des raisons techniques nécessitant la récolte des eaux de ruissellement sur les surfaces concernées.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via noues ou bassins paysagers et/ou citernes de récupération, dimensionnés selon les futurs projets). Elles sont ensuite infiltrées au maximum dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux de manière à limiter les rejets vers le réseau public conformément aux exigences du gestionnaire de réseau (INASEP).
- Les eaux de ruissellement des toitures sont récoltées dans des citernes de récupération pour les réutiliser pour les usages domestiques des entreprises.
- Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations 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. Il y a lieu de privilégier les noues ou bassins d'infiltration aménagés et gérés de la manière la plus naturelle possible afin de favoriser leur rôle paysager et d'assurer une meilleure biodiversité.

Plantations et espaces verts paysagers

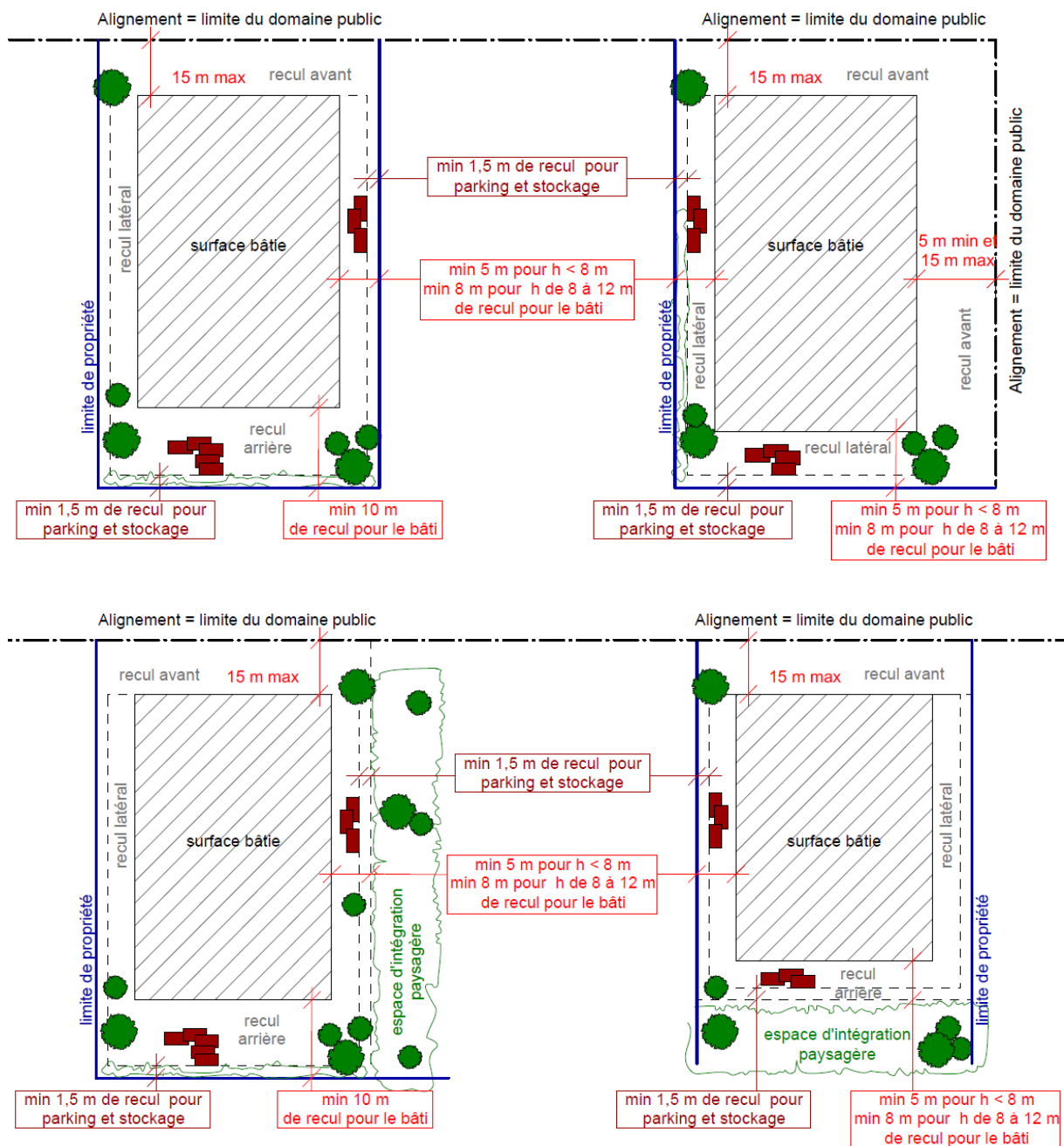
- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues indigènes locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions et aires extérieures (manœuvre, stationnement, stockage, dépôt), mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- *Les prescriptions concernant l'implantation et les abords (zone de recul et occupation du sol) sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Il n'y a pas de hiérarchisation définie entre volumes principaux et secondaires.

Zones de recul

- Les constructions sont implantées avec un recul de 15 m maximum par rapport à l'alignement.
- L'aménagement de parking à l'avant ne peut être réalisé à moins de 1,5 mètre par rapport à la limite avant de parcelle.
- 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.
- A l'exception des bâtiments jointifs, l'implantation des constructions et aménagements des parkings et aires de stockage respectent les reculs minimums illustrés ci-dessous.

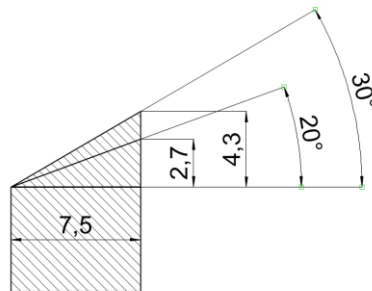


Coefficients d'occupation au sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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 est affecté aux espaces verts (zones favorisant la biodiversité, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie > 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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 est affecté aux espaces verts (zones favorisant la biodiversité, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)

Volumétrie

- *Les prescriptions concernant la volumétrie sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent (portant sur les gabarits).*
- La hauteur des constructions n'excède pas 12 mètres mesurée entre le niveau moyen de la voirie au droit de la parcelle et la partie supérieure de ses façades, murs d'acrotère compris.
- Les bâtiments peuvent être couverts d'une toiture à simple ou double versants ou d'une toiture plate, éventuellement végétalisée.
- Les toitures à versants 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.



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

Matériaux

- *Les prescriptions concernant les matériaux sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*

Parement

- La tonalité et la texture des matériaux de parement s'harmonisent entre eux.
- Les matériaux de parement sont de teintes neutres et d'aspect mat.
- Les teintes autorisées sont :
 - Gris, nuances claires à foncées
 - Rouge/Brun, nuances foncées
 - Couleur brique pour les bâtiments liés à la gestion communautaire

- L'association de plusieurs teintes est autorisée pour autant que celles-ci se situent dans une même gamme de couleurs et qu'elles soient cohérentes avec la volumétrie générale du bâtiment.
- Les teintes vives sont exclues sauf celles correspondant au corporate design de l'entreprise et qui sont utilisées exclusivement pour la signalétique.

Couverture

- La tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmonisent entre eux.
- Les matériaux de couverture sont de teintes neutres et d'aspect mat.

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. L'usage de verrières est autorisé.
- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont :
 - Gris, nuances claires à foncées
 - Rouge/Brun, nuances foncées
- Les vitrages sont de couleur naturelle (ni teintés ni miroir).

Eléments techniques et abords

- *Les prescriptions concernant les Eléments techniques et abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Si un éclairage des bâtiments et des abords est réalisé, les sources lumineuses ne peuvent entrer en concurrence avec l'éclairage des voiries publiques et la hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le bas.
- Les enseignes sont intégrées
 - soit à plat sur la façade principale du bâtiment et font partie de la conception d'ensemble du bâtiment
 - soit en totem dans la zone de recul avant (zone d'entrée) de l'entreprise.
- Les dispositifs tournant, enseignes à images multiples ou mobiles sont interdites (déroulement, projection).
- Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées.
- Les étendards publicitaires, toiles tendues et autres drapeaux ou fanions sont interdits.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via noues ou bassins paysagers et/ou citernes de récupération, dimensionnés selon les futurs projets) et sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux.
- Les eaux de ruissellement des toitures sont récoltées dans des citernes de récupération pour les réutiliser pour les usages domestiques des entreprises. Le volume minimal de la citerne doit être de 30l/m² d'emprise imperméable au sol avec un volume tampon libre de 20l/m². Le volume tampon libre est le volume réservé au tamponnement des pluies exceptionnelles se vidant ensuite progressivement vers les systèmes d'infiltration (noues). Ces citernes doivent être correctement implantées pour que l'ajutage de tamponnement soit bien à un niveau supérieur à celui du niveau supérieur des noues.

Clôtures

- *Les prescriptions concernant les clôtures sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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 la hauteur nécessaire au camouflage, dissimulés par des plantations d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, jouant un rôle d'écran végétal. Un espace continu sous le grillage est réservé pour le passage de la petite faune.

Logement

- Le logement destiné au concierge et/ou au gérant est autorisé dans la mesure où celui-ci est intégré dans les constructions à usage professionnel et que sa superficie ne dépasse pas 100 m² et est limitée à un tiers de la superficie à usage professionnel pour les installations inférieures à 300 m² bâties.

(1.2) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cette zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.
- La vente au détail et les services à la personne sont exclus sauf lorsqu'ils constituent l'accessoire d'une activité mixte visée à l'alinéa 1er.
- L'implantation d'une surface commerciale est interdite.
- Le logement est interdit. Toutefois, les établissements peuvent comporter un logement s'il est démontré qu'il est indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations. Il doit être intégré aux constructions à usage professionnel.

Parcellaire et orientations

- *Les options concernant le parcellaire sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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.

Implantation et abords

- *Les options concernant l'implantation et les abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont concentrées :
 - afin d'éviter l'étalement de celles-ci et de réduire leur impact visuel.
 - afin de veiller à une gestion parcimonieuse du sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires et favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux.
- Les espaces non destinés aux bâtiments et aux aires de manœuvre, stationnement et/ou stockage sont aménagés en espaces verts paysagers.
- L'accès aux constructions depuis la voirie interne à la zone d'activité s'effectue par l'intermédiaire de zones de recul avant partiellement aménagées en espaces verts paysagers et où les possibilités de stationnement sont limitées.
 - Pour les parcelles s'ouvrant sur une seule voirie interne d'accès, l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment correspond à la zone de recul avant. La façade des constructions implantée sur cette zone de recul avant correspond à la façade d'entrée, assimilée à la façade principale. La zone de recul arrière est définie comme celle située à l'opposé de la façade principale ou façade d'entrée.
 - Pour les parcelles s'ouvrant sur 2 ou plusieurs voiries internes, les espaces situés entre l'alignement et le bâtiment correspondent aux zones de recul avant. Les façades des constructions implantées sur ces zones de recul avant correspondent aux façades d'entrée. Il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.
- Les installations techniques, autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, ainsi que les aires de stockage et/ou dépôt de matériaux sont disposées de façon à être le moins visible depuis les espaces publics attenants. Pour ce faire, ces

installations et aires extérieures sont implantées en zone arrière et/ou latérale et doivent être, dissimulées par un écran de végétation.

- Le plan de destination précise, en surimpression :
 - L'implantation d'infrastructures techniques en sous-sol. Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.
 - L'implantation de la ligne haute tension. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi et ne peuvent comporter de plantations hautes.
- Pour les projets situés le long de la rue Saucin, il a lieu de prévoir un niveau de rez-de chaussée surélevé de 20 cm par rapport au niveau de la voirie afin de prévenir les risques d'inondations liés aux ruissellement (recommandation de la Cellule GISER).

Conception architecturale

- *Les options concernant la volumétrie et le parti architectural sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent (portant sur les gabarits et les baies et ouverture).*
- *Contrairement aux dispositions du RCU, le PCA ne prévoit pas de hiérarchisation entre volumes de gabarit moyen et de grand gabarit. Le PCA ne prévoit pas non plus de hiérarchisation entre volumes principaux et secondaires. Les dispositions du RCU ne s'appliquent donc pas pour les zones d'activité économique mixte.*
- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture de la (ou les) façade(s) d'entrée depuis l'espace public.
- 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 principale.
- Sur une même parcelle, les volumes forment un ensemble cohérent et harmonieux (équilibre et hiérarchie des volumes et des gabarits, harmonie des matériaux et des tonalités, cohérence de l'architecture par rapport aux activités).
- Pour les bâtiments de grande ampleur (longueur > 20m), on veille à fractionner les volumétries trop imposantes en travaillant sur le rythme des façades ou, le cas échéant, en opérant des décalages de façades.
- Aucun équipement technique présent en toiture (gaines, cheminée, conditionnement d'air, ...), autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

Economie d'énergie

- Conception de bâtiment compact, de volumétrie simple et limitant l'emprise au sol.
- Possibilité de réaliser des bâtiments jointifs dans la zone d'activité économique mixte.
- Recherche des solutions techniques optimales quant à l'isolation, la ventilation et l'étanchéité des espaces réservés aux bureaux et/ou services.
- Conception des bâtiments et l'aménagement des abords respectant l'ensoleillement des parcelles voisines.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires et favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux, notamment des espaces de bureaux.

- Il y a lieu de veiller à protéger les locaux de la surchauffe lors des épisodes caniculaires (par ex : casquettes au-dessus des baies vitrées ou stores/volets extérieurs laissant malgré tout passer la lumière).

Matériaux

- *Les options concernant les matériaux sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- La tonalité et la texture des matériaux de parement et de couverture s'harmonisent entre elles et par rapport au bâti voisin.
- 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.

Accès et stationnement

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

Modification du relief du sol

- *Les options concernant la modification du relief sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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.
- Les modifications du relief du sol sont limitées aux excavations requises par la construction ainsi qu'aux aménagements liés à l'accessibilité des immeubles. Des systèmes de rétention des eaux de ruissellement peuvent également être aménagés.
- Toutefois, les aires de manœuvre, de stationnement et de stockage devant être de faible pente, l'implantation des bâtiments et aires carrossables entraîne souvent des modifications importantes du relief du sol. Si des modifications de relief du sol sont nécessaires, les bâtiments seront disposés de manière à retenir les terres et des plateaux seront aménagés pour les différences de niveaux à reprendre par paliers successifs.

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.
- Le plan de destination précise, en surimpression, l'implantation :
 - Des infrastructures techniques en sous-sol : Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.
 - de la ligne haute tension : Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi et ne peuvent comporter de plantations hautes.

- Tout nouveau réseau d'égouttage est conçu selon un réseau séparatif. Les eaux usées sont récoltées via un collecteur gravitaire et envoyées vers la station d'épuration publique.
- 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 déversements et transfert d'eaux usées ou épurées ne peuvent avoir lieu que par des égouts, des conduits d'évacuation ou des caniveaux étanches. Les eaux usées sont les eaux usées de type résiduaire urbain.
- Les eaux industrielles et les eaux des aires de stockage et/ou de manœuvre qui ne peuvent être assimilées à des eaux usées de type résiduaire urbain sont traitées préalablement avant leur rejet dans le réseau public.
- La conception des espaces extérieurs vise à préserver la perméabilité existante du sol. Pour ce faire, les matériaux de revêtements de sol sont à caractère perméable, excepté pour des raisons techniques nécessitant la récolte des eaux de ruissellement sur les surfaces concernées.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via noues ou bassins paysagers et/ou citernes de récupération, dimensionnés selon les futurs projets). Elles sont ensuite infiltrées au maximum dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux de manière à limiter les rejets vers le réseau public conformément aux exigences du gestionnaire de réseau (INASEP).
- Les eaux de ruissellement des toitures sont récoltées dans des citernes de récupération pour les réutiliser pour les usages domestiques des entreprises.
- Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations 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. Il y a lieu de privilégier les noues ou bassins d'infiltration aménagés et gérés de la manière la plus naturelle possible afin de favoriser leur rôle paysager et d'assurer une meilleure biodiversité.

Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues indigènes locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions et aires extérieures (manœuvre, stationnement, stockage, dépôt), mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

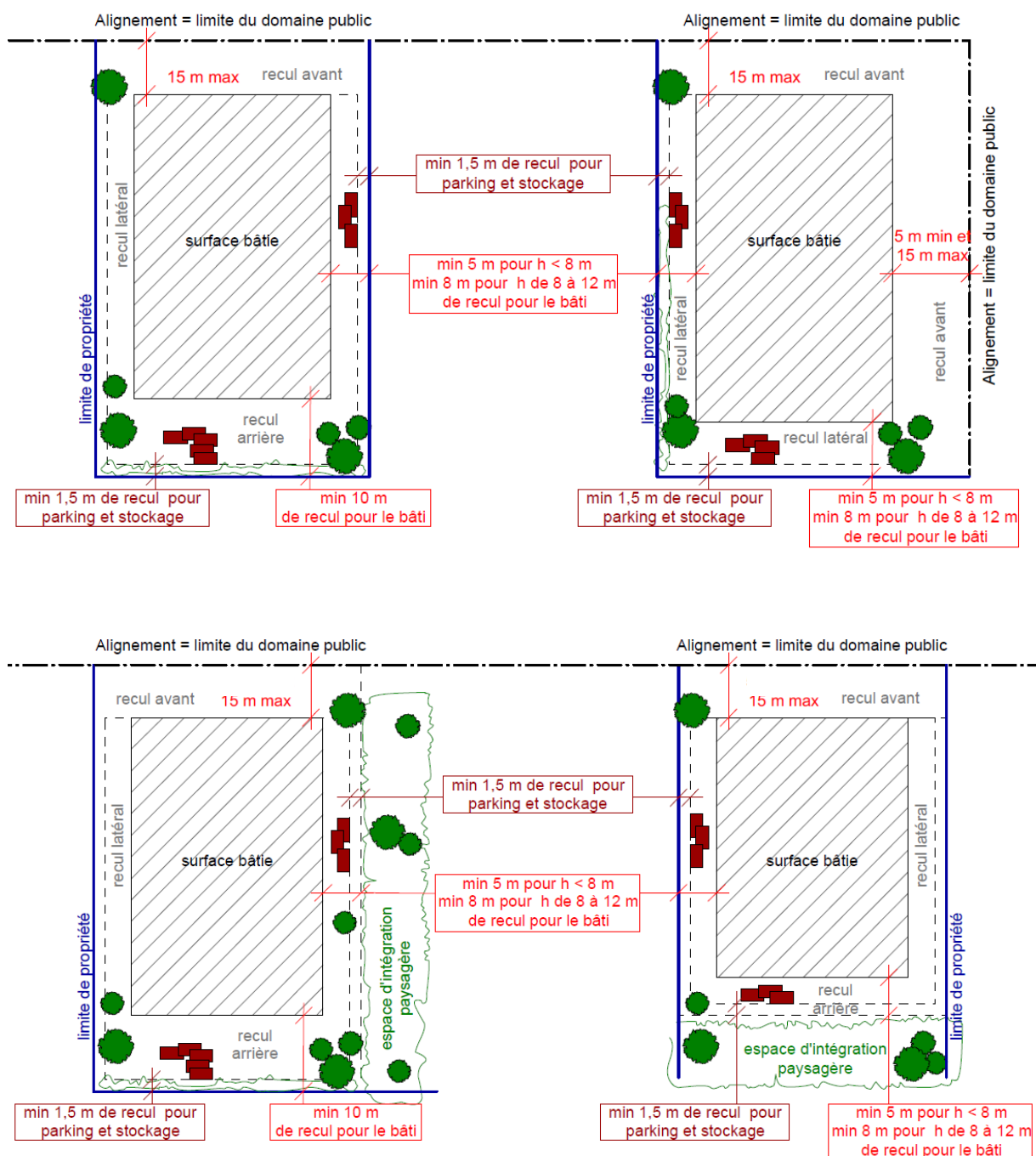
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Implantation et abords

- *Les prescriptions concernant l'implantation et les abords (zone de recul et occupation du sol) sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Il n'y a pas de hiérarchisation définie entre volumes principaux et secondaires.

Zones de recul

- Les constructions sont implantées avec un recul de 15 m maximum par rapport à l'alignement.
- L'aménagement de parking à l'avant ne peut être réalisé à moins de 1,5 mètres par rapport à la limite avant de parcelle.
- 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.
- A l'exception des bâtiments jointifs, l'implantation des constructions et aménagements des parkings et aires de stockage respectent les reculs minimums illustrés ci-dessous.

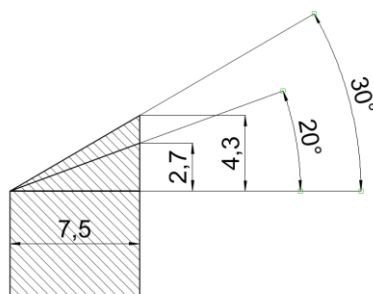


Coefficients d'occupation au sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie > 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)

Volumétrie

- *Les prescriptions concernant la volumétrie sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent (portant sur les gabarits).*
- La hauteur des constructions n'excède pas 12 mètres mesurée entre le niveau moyen de la voirie au droit de la parcelle et la partie supérieure de ses façades, murs d'acrotère compris.
- Les bâtiments peuvent être couverts d'une toiture à simple ou double versants ou d'une toiture plate, éventuellement végétalisée.
- Les toitures à versants 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.



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

Matériaux

- *Les prescriptions concernant les matériaux sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*

Parement

- La tonalité et la texture des matériaux de parement s'harmonisent entre eux.
- Les matériaux de parement sont de teintes neutres et d'aspect mat.
- Les teintes autorisées sont :
 - Gris, nuances claires à foncées
 - Rouge/Brun, nuances foncées
 - Couleur brique pour les bâtiments liés à la gestion communautaire

- L'association de plusieurs teintes est autorisée pour autant que celles-ci se situent dans une même gamme de couleurs et qu'elles soient cohérentes avec la volumétrie générale du bâtiment.
- Les teintes vives sont exclues sauf celles correspondant au corporate design de l'entreprise et qui sont utilisées exclusivement pour la signalétique.

Couverture

- La tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmonisent entre eux.
- Les matériaux de parement et de couverture sont de teintes neutres et d'aspect mat.

Menuiseries

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

Eléments techniques et abords

- *Les prescriptions concernant les Eléments techniques et abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Si un éclairage des bâtiments et des abords est réalisé, les sources lumineuses ne peuvent entrer en concurrence avec l'éclairage des voiries publiques et la hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le bas.
- Les enseignes sont intégrées
 - soit à plat sur la façade principale du bâtiment et font partie de la conception d'ensemble du bâtiment
 - soit en totem dans la zone de recul avant (zone d'entrée) de l'entreprise.
- Les dispositifs tournant, enseignes à images multiples ou mobiles sont interdites (déroulement, projection).
- Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées.
- Les étendards publicitaires, toiles tendues et autres drapeaux ou fanions sont interdits.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via noues ou bassins paysagers et/ou citernes de récupération, dimensionnés selon les futurs projets) et sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux.
- Les eaux de ruissellement des toitures sont récoltées dans des citernes de récupération pour les réutiliser pour les usages domestiques des entreprises. Le volume minimal de la citerne doit être de 30l/m² d'emprise imperméable au sol avec un volume tampon libre de 20l/m². Le volume tampon libre est le volume réservé au tamponnement des pluies exceptionnelles se vidant ensuite progressivement vers les systèmes d'infiltration (noues). Ces citernes doivent être correctement implantées pour que l'ajutage de tamponnement soit bien à un niveau supérieur à celui du niveau supérieur des noues.

Clôtures

- *Les prescriptions concernant les clôtures sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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 la hauteur nécessaire au camouflage, dissimulés par des plantations d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, jouant un rôle d'écran végétal. Un espace continu sous le grillage est réservé pour le passage de la petite faune.

Logement

- Le logement destiné au concierge et/ou au gérant est autorisé dans la mesure où celui-ci est intégré dans les constructions à usage professionnel et que sa superficie ne dépasse pas 100 m² et est limitée à un tiers de la superficie à usage professionnel pour les installations inférieures à 300 m² bâties.

(1.3) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE AVEC FORTE VISIBILITE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cette zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.
- La zone est principalement destinée à des entreprises en recherche de visibilité, misant sur une image de qualité qui se traduit au travers de l'architecture des constructions et de l'aménagement des abords.
- La vente au détail et les services à la personne sont exclus sauf lorsqu'ils constituent l'accessoire d'une activité mixte visée à l'alinéa 1er.
- L'implantation d'une surface commerciale est interdite.
- Le logement est interdit. Toutefois, les établissements peuvent comporter un logement s'il est démontré qu'il est indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations. Il doit être intégré aux constructions à usage professionnel.

Parcellaire et orientations

- *Les options concernant le parcellaire sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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.

Implantation et abords

- *Les options concernant l'implantation et les abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont concentrées :
 - afin d'éviter l'étalement de celles-ci et de réduire leur impact visuel.
 - afin de veiller à une gestion parcimonieuse du sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires et favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux.
- Les espaces non destinés aux bâtiments et aux aires de manœuvre, stationnement et/ou stockage sont aménagés en espaces verts paysagers.
- L'accès aux constructions depuis la voirie interne à la zone d'activité s'effectue par l'intermédiaire de zones de recul avant partiellement aménagées en espaces verts paysagers et où les possibilités de stationnement sont limitées.
 - Pour les parcelles s'ouvrant sur une seule voirie interne d'accès, l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment correspond à la zone de recul avant. La façade des constructions implantée sur cette zone de recul avant correspond à la façade d'entrée, assimilée à la façade principale. La zone de recul arrière est définie comme celle située à l'opposé de la façade principale ou façade d'entrée.
 - Pour les parcelles s'ouvrant sur 2 ou plusieurs voiries internes, les espaces situés entre l'alignement et le bâtiment correspondent aux zones de recul avant. Les façades des constructions implantées sur ces zones de recul avant correspondent aux façades d'entrée. Il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.

- Un soin particulier est également apporté à l'aménagement des abords (avant, latéraux et arrière). Les aires de stockages et/ou de dépôt de matériaux ainsi que les installations techniques, autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, sont disposées de façon à être le moins visible depuis l'E42 et doivent être couverts sous ou organisés à l'intérieur.
- Le plan de destination précise, en surimpression :
 - L'implantation d'infrastructures techniques en sous-sol. Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.
 - L'implantation de la ligne haute tension. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi et ne peuvent comporter de plantations hautes.

Conception architecturale

- *Les options concernant la volumétrie et le parti architectural sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent (portant sur les gabarits et les baies et ouverture).*
- *Contrairement aux dispositions du RCU, le PCA ne prévoit pas de hiérarchisation entre volumes de gabarit moyen et de grand gabarit. Le PCA ne prévoit pas non plus de hiérarchisation entre volumes principaux et secondaires. Les dispositions du RCU ne s'appliquent donc pas pour les zones d'activité économique mixte.*
- 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.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture des bâtiments et à la conception des façades visibles depuis l'E42, notamment la cinquième façade constituée par la toiture. Les équipements techniques présents en toiture (gainés, cheminée, conditionnement d'air, ...) sont intégrés à l'architecture générale et aux volumétries des bâtiments. Des simulations 2D et 3D permettent de vérifier l'intégration des bâtiments et les choix architecturaux.
- Sur une même parcelle, les volumes forment un ensemble cohérent et harmonieux (équilibre et hiérarchie des volumes et des gabarits, harmonie des matériaux et des tonalités, cohérence de l'architecture par rapport aux activités).
- Pour les bâtiments de grande ampleur (longueur > 20m), on veille à fractionner les volumétries trop imposantes en travaillant sur le rythme des façades ou, le cas échéant, en opérant des décalages de façades.
- Aucun équipement technique présent en toiture (gainés, cheminée, conditionnement d'air, ...), autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

Economie d'énergie

- Conception de bâtiment compact, de volumétrie simple et limitant l'emprise au sol.
- Possibilité de réaliser des bâtiments jointifs dans la zone d'activité économique mixte.
- Recherche des solutions techniques optimales quant à l'isolation, la ventilation et l'étanchéité des espaces réservés aux bureaux et/ou services.
- Conception des bâtiments et l'aménagement des abords respectant l'ensoleillement des parcelles voisines.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires et favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux, notamment des espaces de bureaux.

- Il y a lieu de veiller à protéger les locaux de la surchauffe lors des épisodes caniculaires (par ex : casquettes au-dessus des baies vitrées ou stores/volets extérieurs laissant malgré tout passer la lumière).

Matériaux

- *Les options concernant les matériaux sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- La tonalité et la texture des matériaux de parement et de couverture s'harmonisent entre elles et par rapport au bâti voisin.
- 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.

Accès et stationnement

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

Modification du relief du sol

- *Les options concernant la modification du relief sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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.
- Les modifications du relief du sol sont limitées aux excavations requises par la construction ainsi qu'aux aménagements liés à l'accessibilité des immeubles. Des systèmes de rétention des eaux de ruissellement peuvent également être aménagés.
- Toutefois, les aires de manœuvre, de stationnement et de stockage devant être de faible pente, l'implantation des bâtiments et aires carrossables entraîne souvent des modifications importantes du relief du sol. Si des modifications de relief du sol sont nécessaires, les bâtiments seront disposés de manière à retenir les terres et des plateaux seront aménagés pour les différences de niveaux à reprendre par paliers successifs.

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.
- Le plan de destination précise, en surimpression, l'implantation :
 - Des infrastructures techniques en sous-sol : Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.
 - de la ligne haute tension : Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi et ne peuvent comporter de plantations hautes.

- Tout nouveau réseau d'égouttage est conçu selon un réseau séparatif. Les eaux usées sont récoltées via un collecteur gravitaire et envoyées vers la station d'épuration publique.
- 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 déversements et transfert d'eaux usées ou épurées ne peuvent avoir lieu que par des égouts, des conduits d'évacuation ou des caniveaux étanches. Les eaux usées sont les eaux usées de type résiduaire urbain.
- Les eaux industrielles et les eaux des aires de stockage et/ou de manœuvre qui ne peuvent être assimilées à des eaux usées de type résiduaire urbain sont traitées préalablement avant leur rejet dans le réseau public.
- La conception des espaces extérieurs vise à préserver la perméabilité existante du sol. Pour ce faire, les matériaux de revêtements de sol sont à caractère perméable, excepté pour des raisons techniques nécessitant la récolte des eaux de ruissellement sur les surfaces concernées.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via noues ou bassins paysagers et/ou citernes de récupération, dimensionnés selon les futurs projets). Elles sont ensuite infiltrées au maximum dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux de manière à limiter les rejets vers le réseau public conformément aux exigences du gestionnaire de réseau (INASEP).
- Les eaux de ruissellement des toitures sont récoltées dans des citernes de récupération pour les réutiliser pour les usages domestiques des entreprises.
- Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations 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. Il y a lieu de privilégier les noues ou bassins d'infiltration aménagés et gérés de la manière la plus naturelle possible afin de favoriser leur rôle paysager et d'assurer une meilleure biodiversité.

Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues indigènes locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions et aires extérieures (manœuvre, stationnement, stockage, dépôt), mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

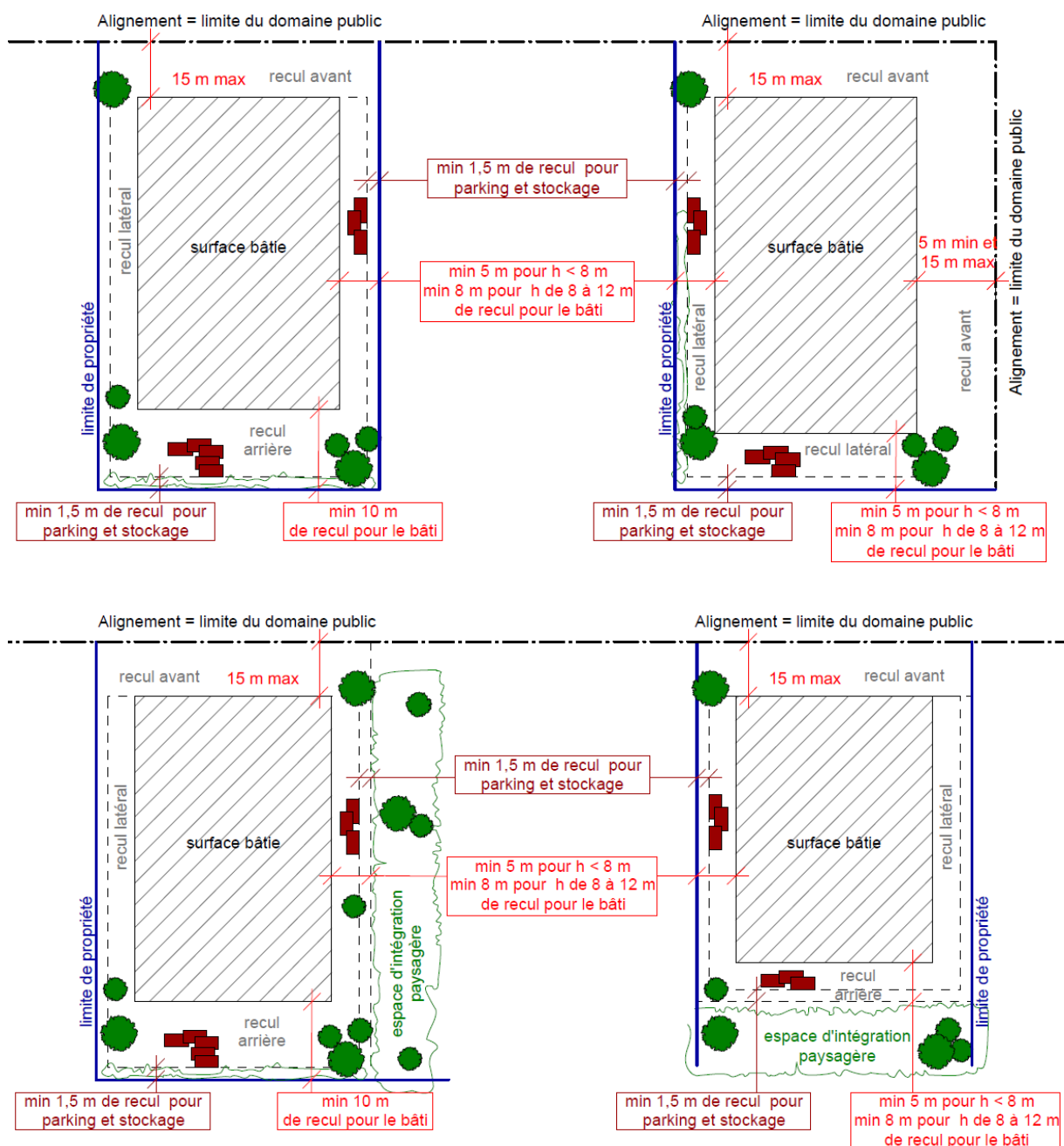
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Implantation et abords

- *Les prescriptions concernant l'implantation et les abords (zone de recul et occupation du sol) sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Il n'y a pas de hiérarchisation définie entre volumes principaux et secondaires.

Zones de recul

- Les constructions sont implantées avec un recul de 15 m maximum par rapport à l'alignement.
- L'aménagement de parking à l'avant ne peut être réalisé à moins de 1,5 mètres par rapport à la limite avant de parcelle.
- 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.
- A l'exception des bâtiments jointifs, l'implantation des constructions et aménagements des parkings et aires de stockage respectent les reculs minimums illustrés ci-dessous.

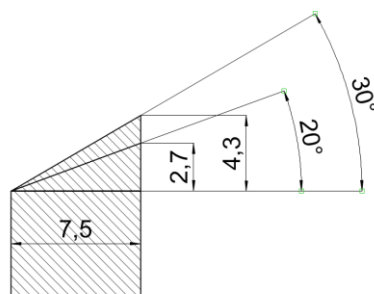


Coefficients d'occupation au sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie > 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)

Volumétrie

- *Les prescriptions concernant la volumétrie sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent (portant sur les gabarits).*
- La hauteur des constructions n'excède pas 12 mètres mesurée entre le niveau moyen de la voirie au droit de la parcelle et la partie supérieure de ses façades, murs d'acrotère compris.
- Les bâtiments peuvent être couverts d'une toiture à simple ou double versants ou d'une toiture plate, éventuellement végétalisée.
- Les toitures à versants 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.



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

Matériaux

- *Les prescriptions concernant les matériaux sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*

Parement

- La tonalité et la texture des matériaux de parement s'harmonisent entre eux.
- Les matériaux de parement sont de teintes neutres et d'aspect mat.
- Les teintes autorisées sont :
 - Gris, nuances claires à foncées
 - Rouge/Brun, nuances foncées
 - Couleur brique pour les bâtiments liés à la gestion communautaire

- L'association de plusieurs teintes est autorisée pour autant que celles-ci se situent dans une même gamme de couleurs et qu'elles soient cohérentes avec la volumétrie générale du bâtiment.
- Les teintes vives sont exclues sauf celles correspondant au corporate design de l'entreprise et qui sont utilisées exclusivement pour la signalétique.

Couverture

- La tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmonisent entre eux.
- Les matériaux de parement et de couverture sont de teintes neutres et d'aspect mat.

Menuiseries

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

Eléments techniques et abords

- *Les prescriptions concernant les Eléments techniques et abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Si un éclairage des bâtiments et des abords est réalisé, les sources lumineuses ne peuvent entrer en concurrence avec l'éclairage des voiries publiques et la hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le bas.
- Les enseignes sont intégrées
 - soit à plat sur la façade principale du bâtiment et font partie de la conception d'ensemble du bâtiment
 - soit en totem dans la zone de recul avant (zone d'entrée) de l'entreprise.
- Les dispositifs tournant, enseignes à images multiples ou mobiles sont interdites (déroulement, projection).
- Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées.
- Les étendards publicitaires, toiles tendues et autres drapeaux ou fanions sont interdits.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via noues ou bassins paysagers et/ou citernes de récupération, dimensionnés selon les futurs projets) et sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux.
- Les eaux de ruissellement des toitures sont récoltées dans des citernes de récupération pour les réutiliser pour les usages domestiques des entreprises. Le volume minimal de la citerne doit être de 30l/m² d'emprise imperméable au sol avec un volume tampon libre de 20l/m². Le volume tampon libre est le volume réservé au tamponnement des pluies exceptionnelles se vidant ensuite progressivement vers les systèmes d'infiltration (noues). Ces citernes doivent être correctement implantées pour que l'ajutage de tamponnement soit bien à un niveau supérieur à celui du niveau supérieur des noues.

Clôtures

- *Les prescriptions concernant les clôtures sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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 la hauteur nécessaire au camouflage, dissimulés par des plantations d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, jouant un rôle d'écran végétal. Un espace continu sous le grillage est réservé pour le passage de la petite faune.

Logement

- Le logement destiné au concierge et/ou au gérant est autorisé dans la mesure où celui-ci est intégré dans les constructions à usage professionnel et que sa superficie ne dépasse pas 100 m² et est limitée à un tiers de la superficie à usage professionnel pour les installations inférieures à 300 m² bâties.

(1.4) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE DITE « SENSIBLE »

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cette zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.
- La zone est principalement destinée à des entreprises compatibles avec la zone d'habitat toute proche, c'est-à-dire dont les activités ne présentent pas de nuisance olfactive, sonores ou paysagère.
- Les aires de manœuvre et de stockage extérieures ne sont pas autorisées ; les stockages sont organisés au sein des bâtiments.
- La vente au détail et les services à la personne sont exclus sauf lorsqu'ils constituent l'accessoire d'une activité mixte visée à l'alinéa 1er.
- L'implantation d'une surface commerciale est interdite.
- Le logement est interdit. Toutefois, les établissements peuvent comporter un logement s'il est démontré qu'il est indispensable au bon fonctionnement et à la surveillance des installations. Il doit être intégré aux constructions à usage professionnel.

Parcellaire et orientations

- *Les options concernant le parcellaire sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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.

Implantation et abords

- *Les options concernant l'implantation et les abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Les infrastructures (bâtiments, aires de stationnement) sont concentrées :
 - afin d'éviter l'étalement de celles-ci et de réduire leur impact visuel.
 - afin de veiller à une gestion parcimonieuse du sol.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires et favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux, notamment des espaces de bureaux.
- Les espaces non destinés aux bâtiments et aux aires stationnement sont aménagés en espaces verts paysagers.
- L'accès aux constructions depuis la voirie interne à la zone d'activité s'effectue par l'intermédiaire de zones de recul avant partiellement aménagées en espaces verts paysagers et où les possibilités de stationnement sont limitées.
 - Pour les parcelles s'ouvrant sur une seule voirie interne d'accès, l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment correspond à la zone de recul avant. La façade des constructions implantée sur cette zone de recul avant correspond à la façade d'entrée, assimilée à la façade principale. La zone de recul arrière est définie comme celle située à l'opposé de la façade principale ou façade d'entrée.
 - Pour les parcelles s'ouvrant sur 2 ou plusieurs voiries internes, les espaces situés entre l'alignement et le bâtiment correspondent aux zones de recul avant. Les

façades des constructions implantées sur ces zones de recul avant correspondent aux façades d'entrée. Il n'y a pas de zone de recul arrière, seulement des zones latérales.

- Les installations techniques, autres que celles destinées à la production d'énergie vertes, sont dissimulées par un écran végétal composé d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, de manière à n'être pas visible ni depuis la voirie attenante ni depuis les parcelles voisines.

Conception architecturale

- *Les options concernant la volumétrie et le parti architectural sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent (portant sur les gabarits et les baies et ouverture).*
- *Contrairement aux dispositions du RCU, le PCA ne prévoit pas de hiérarchisation entre volumes de gabarit moyen et de grand gabarit. Le PCA ne prévoit pas non plus de hiérarchisation entre volumes principaux et secondaires. Les dispositions du RCU ne s'appliquent donc pas pour les zones d'activité économique mixte.*
- Les volumes sont simples et compacts, limitant leur emprise au sol.
- Un soin particulier est apporté à l'architecture de la (ou les) façade(s) d'entrée depuis l'espace public.
- 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 principale.
- Sur une même parcelle, les volumes forment un ensemble cohérent et harmonieux (équilibre et hiérarchie des volumes et des gabarits, harmonie des matériaux et des tonalités, cohérence de l'architecture par rapport aux activités).
- Pour les bâtiments de grande ampleur (longueur > 20m), on veille à fractionner les volumétries trop imposantes en travaillant sur le rythme des façades ou, le cas échéant, en opérant des décalages de façades.
- Aucun équipement technique présent en toiture (gaines, cheminée, conditionnement d'air, ...), autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

Economie d'énergie

- Conception de bâtiment compact, de volumétrie simple et limitant l'emprise au sol.
- Possibilité de réaliser des bâtiments jointifs dans la zone d'activité économique mixte.
- Recherche des solutions techniques optimales quant à l'isolation, la ventilation et l'étanchéité des espaces réservés aux bureaux et/ou services.
- Conception des bâtiments et l'aménagement des abords respectant l'ensoleillement des parcelles voisines.
- Les bâtiments sont implantés de manière à optimiser l'exposition des façades aux rayonnements solaires et favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux, notamment des espaces de bureaux.
- Il y a lieu de veiller à protéger les locaux de la surchauffe lors des épisodes caniculaires (par ex : casquettes au-dessus des baies vitrées ou stores/volets extérieurs laissant malgré tout passer la lumière).

Matériaux

- *Les options concernant les matériaux sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- La tonalité et la texture des matériaux de parement et de couverture s'harmonisent entre elles et par rapport au bâti voisin.
- 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.

Accès et stationnement

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

Modification du relief du sol

- *Les options concernant la modification du relief sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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.
- Les modifications du relief du sol sont limitées aux excavations requises par la construction ainsi qu'aux aménagements liés à l'accessibilité des immeubles. Des systèmes de rétention des eaux de ruissellement peuvent également être aménagés.
- Toutefois, les aires de manœuvre, de stationnement et de stockage devant être de faible pente, l'implantation des bâtiments et aires carrossables entraîne souvent des modifications importantes du relief du sol. Si des modifications de relief du sol sont nécessaires, les bâtiments seront disposés de manière à retenir les terres et des plateaux seront aménagés pour les différences de niveaux à reprendre par paliers successifs.

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.
- Le plan de destination précise, en surimpression, l'implantation :
 - Des infrastructures techniques en sous-sol : Il s'agit de servitudes de passage. Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi.
 - de la ligne haute tension : Les terrains au droit de cette surimpression sont non aedificandi et ne peuvent comporter de plantations hautes.
- Tout nouveau réseau d'égouttage est conçu selon un réseau séparatif. Les eaux usées sont récoltées via un collecteur gravitaire et envoyées vers la station d'épuration publique.
- 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 déversements et transfert d'eaux usées ou épurées ne peuvent avoir lieu que par des égouts, des conduits d'évacuation ou des caniveaux étanches. Les eaux usées sont les eaux usées de type résiduaire urbain.
- Les eaux industrielles et les eaux des aires de manœuvre qui ne peuvent être assimilées à des eaux usées de type résiduaire urbain sont traitées préalablement avant leur rejet dans le réseau public.
- La conception des espaces extérieurs vise à préserver la perméabilité existante du sol. Pour ce faire, les matériaux de revêtements de sol sont à caractère perméable, excepté pour des raisons techniques nécessitant la récolte des eaux de ruissellement sur les surfaces concernées.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via noues ou bassins paysagers et/ou citernes de récupération, dimensionnés selon les futurs projets). Elles sont ensuite infiltrées au maximum dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux de manière à limiter les rejets vers le réseau public conformément aux exigences du gestionnaire de réseau (INASEP).
- Les eaux de ruissellement des toitures sont récoltées dans des citernes de récupération pour les réutiliser pour les usages domestiques des entreprises.
- Les dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations 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. Il y a lieu de privilégier les noues ou bassins d'infiltration aménagés et gérés de la manière la plus naturelle possible afin de favoriser leur rôle paysager et d'assurer une meilleure biodiversité.

Plantations et espaces verts paysagers

- Les espaces verts paysagers sont plantés d'essences feuillues indigènes locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions et aires extérieures (manœuvre, stationnement), mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.
- Les écrans de végétation sont composés d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, depuis l'espace public et les parcelles voisines.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Implantation et abords

- *Les prescriptions concernant l'implantation et les abords (zone de recul et occupation du sol) sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Il n'y a pas de hiérarchisation définie entre volumes principaux et secondaires.

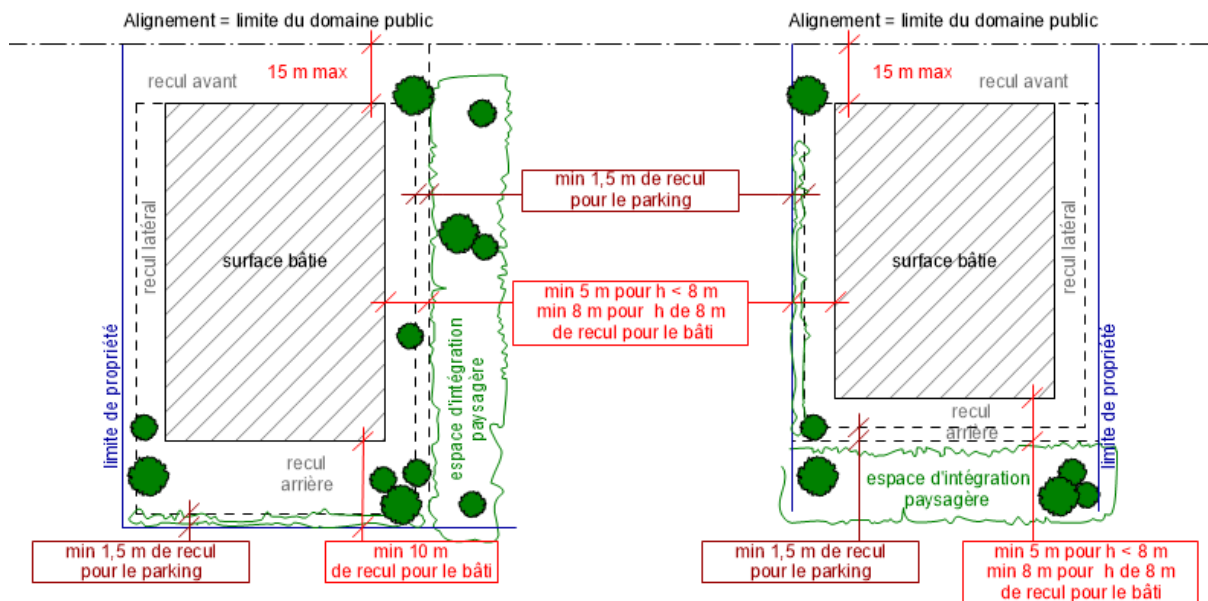
Coefficients d'occupation au sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie > 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)

Zones de recul

- Les constructions sont implantées avec un recul de 15 m maximum par rapport à l'alignement.
- L'aménagement de parking à l'avant ne peut être réalisé à moins de 1,5 mètres par rapport à la limite avant de parcelle.
- 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.
- A l'exception des bâtiments jointifs, l'implantation des constructions et aménagements des parkings respectent les reculs minimums illustrés ci-dessous.



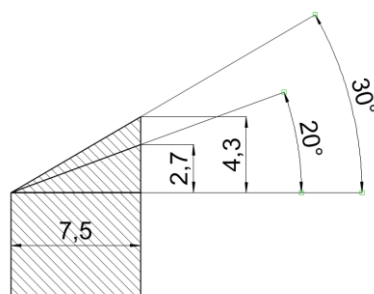
Coefficients d'occupation au sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie < 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les parcelles d'une superficie > 3500 m² est :
 - 40% minimum et 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, prairie fleurie, plantations d'agrément, noues ou bassins paysagers, etc.)

Volumétrie

- Les prescriptions concernant la volumétrie sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent (portant sur les gabarits).
- La hauteur des constructions n'excède pas 8 mètres mesurée entre le niveau moyen de la voirie au droit de la parcelle et la partie supérieure de ses façades, murs d'acrotère compris.
- Les bâtiments peuvent être couverts d'une toiture à simple ou double versants ou d'une toiture plate, éventuellement végétalisée.
- Les toitures à versants 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.



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

Matériaux

- Les prescriptions concernant les matériaux sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.

Parement

- La tonalité et la texture des matériaux de parement s'harmonisent entre eux.
- Les matériaux de parement sont de teintes neutres et d'aspect mat.
- Les teintes autorisées sont :
 - Gris, nuances claires à foncées
 - Rouge/Brun, nuances foncées
 - Couleur brique pour les bâtiments liés à la gestion communautaire
- L'association de plusieurs teintes est autorisée pour autant que celles-ci se situent dans une même gamme de couleurs et qu'elles soient cohérentes avec la volumétrie générale du bâtiment.
- Les teintes vives sont exclues sauf celles correspondant au corporate design de l'entreprise et qui sont utilisées exclusivement pour la signalétique.

Couverture

- La tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmonisent entre eux.
- Les matériaux de parement et de couverture sont de teintes neutres et d'aspect mat.

Menuiseries

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

Eléments techniques et abords

- *Les prescriptions concernant les Eléments techniques et abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- Si un éclairage des bâtiments et des abords est réalisé, les sources lumineuses ne peuvent entrer en concurrence avec l'éclairage des voiries publiques et la hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder celle des bâtiments. Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.
- L'éclairage des voiries privées est exécuté au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voiture et éclairant vers le bas.
- Les enseignes sont intégrées
 - soit à plat sur la façade principale du bâtiment et font partie de la conception d'ensemble du bâtiment
 - soit en totem dans la zone de recul avant (zone d'entrée) de l'entreprise.
- Les dispositifs tournant, enseignes à images multiples ou mobiles sont interdites (déroulement, projection).
- Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées.
- Les étendards publicitaires, toiles tendues et autres drapeaux ou fanions sont interdits.
- Les eaux pluviales, les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés et les eaux de drainage éventuelles font l'objet de mesure de rétention au niveau de la parcelle (via noues ou bassins paysagers et/ou citernes de récupération, dimensionnés selon les futurs projets) et sont ensuite infiltrées dans le sol au moyen de dispositifs d'infiltration des eaux.
- Les eaux de ruissellement des toitures sont récoltées dans des citernes de récupération pour les réutiliser pour les usages domestiques des entreprises. Le volume minimal de la citerne doit être de 30l/m² d'emprise imperméable au sol avec un volume tampon libre de 20l/m². Le volume tampon libre est le volume réservé au tamponnement des pluies exceptionnelles se vidant ensuite progressivement vers les systèmes d'infiltration (noues). Ces citernes doivent être correctement implantées pour que l'ajutage de tamponnement soit bien à un niveau supérieur à celui du niveau supérieur des noues.

Clôtures

- *Les prescriptions concernant les clôtures sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.*
- 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 la hauteur nécessaire au camouflage, dissimulés par des plantations d'essences feuillues indigènes locales, marcescentes ou persistantes, jouant un rôle d'écran végétal. Un espace continu sous le grillage est réservé pour le passage de la petite faune.

Logement

- Le logement destiné au concierge et/ou au gérant est autorisé dans la mesure où celui-ci est intégré dans les constructions à usage professionnel et que sa superficie ne dépasse pas 100 m² et est limitée à un tiers de la superficie à usage professionnel pour les installations inférieures à 300 m² bâties.

(2.1) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE BAS

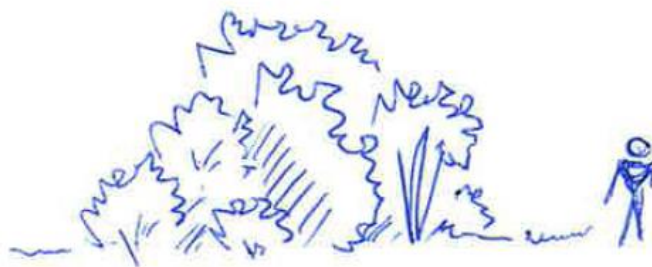
OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cet espace est planté d'arbustes en vue d'obtenir une bande boisée de type haie libre diversifiée d'espèces indigènes et variées.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes locales, en privilégiant les essences marcescentes ou persistantes, et qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.
- Dans le cadre d'un projet spécifique de cultures d'expérimentations et/ou d'apprentissages, il est également autorisé des plantations destinées à une fonction de production agricole non intensive.
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent y être aménagés pour autant que les modifications de sol nécessaires à leur mise en place permettent à la zone de jouer son rôle paysager.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
 - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres ;
 - La hauteur des massifs d'arbustes ne doit pas dépasser 5m de haut ;
 - Les espaces ouverts enherbés ou en prairie fleurie s'intercalent entre les massifs afin de permettre des ouvertures paysagères.
- L'aménagement d'un merlon planté est autorisé pour autant qu'il soit réalisé de manière continue sur l'ensemble de l'espace d'intégration paysagère concerné et en continuité des espaces d'intégration paysagère voisins. Il sera limité à une hauteur maximale de 2m.
- Il ne peut comporter aucune construction.
- Le profil ci-dessous illustre les aménagements paysagers.



Composition paysagère de l'espace d'intégration paysagère bas

(2.2) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE HAUT

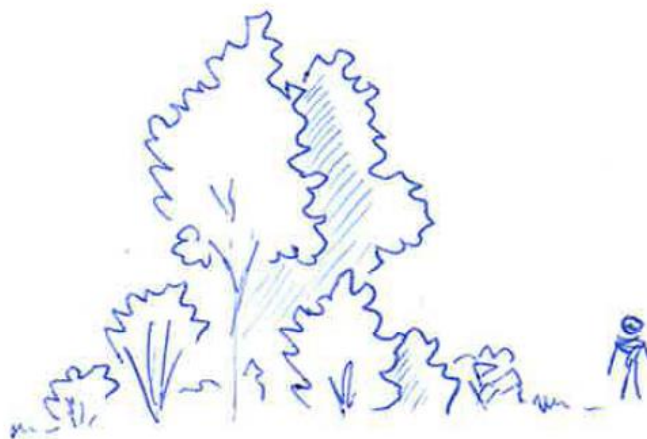
OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cet espace est planté d'arbustes et d'arbres haute tige en vue d'obtenir des massifs boisés de type écrans de végétation diversifiés d'espèces indigènes et variées.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes locales, en privilégiant les essences marcescentes ou persistantes, et qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Dans le cadre d'un projet spécifique de cultures d'expérimentations et/ou d'apprentissages, il est également autorisé des plantations destinées à une fonction de production agricole non intensive.
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent y être aménagés pour autant que les modifications de sol nécessaires à leur mise en place permettent à la zone de jouer son rôle paysager.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
 - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres ;
 - La hauteur des massifs d'arbustes ne doit pas dépasser 8m de haut ;
 - Les arbres sont plantés à raison d'au moins un arbre de deuxième grandeur (hauteur à l'âge adulte entre 10 et 20m) à croissance libre par 50 m².
- L'aménagement d'un merlon planté est autorisé pour autant qu'il soit réalisé de manière continue sur l'ensemble de l'espace d'intégration paysagère concerné et en continuité des espaces d'intégration paysagère voisins. Il sera limité à une hauteur maximale de 2m.
- Il ne peut comporter aucune construction.
- Le profil ci-dessous illustre les aménagements paysagers.



Composition paysagère de l'espace d'intégration paysagère haut

(2.3) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE LINEAIRE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- 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 indigènes locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
 - Les arbustes sont plantés sur une rangée simple ou double d'individus d'essences indigènes et variées pour former une simple haie libre ;
- Il ne peut comporter aucune construction.
- Le profil ci-dessous illustre les aménagements paysagers.



Composition paysagère de l'espace d'intégration paysagère linéaire

(2.4) ESPACES VERTS D'INTEGRATION PAYSAGERE AVEC PLAN D'EAU

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cet espace est aménagé en vue de permettre l'aménagement de zone de rétention d'eau de type bassin d'orage paysager.
- Aux abords du plan d'eau, cet espace est planté d'arbustes en vue d'obtenir une bande boisée de type haie libre diversifiée d'espèces indigènes et variées.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Dans le cadre d'un projet spécifique de cultures d'expérimentations et/ou d'apprentissages, il est également autorisé des plantations destinées à une fonction de production agricole non intensive.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
 - La zone de rétention d'eau de type bassin d'orage paysager doit disposer d'une capacité suffisante pour reprendre les eaux de ruissellement qui lui sont destinées ;
 - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres ;
 - Les espaces ouverts enherbés ou en prairie fleurie s'intercalent entre les massifs afin de permettre des ouvertures paysagères ;
 - Les bouquets d'arbres sont plantés à raison d'au moins un arbre haute tige à croissance libre par 50 m² ;
- Il ne peut comporter aucune construction.

(2.5) ESPACES VERTS D'AGREMENT

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cet espace est aménagé en espaces verts ouverts (prairie fleurie, arbustes et alignement d'arbres) en vue d'obtenir un espace de convivialité et de détente destiné à agrémenter le cadre de vie des travailleurs.
- Les espaces verts d'agrément présentant une surimpression « Cheminement modes actifs » telle que reprise au plan de destination sont équipés d'un aménagement stabilisé sous forme de zone de circulation mixte (pour piétons et cyclistes).
- L'espace vert d'agrément présentant une surimpression « Alignement d'arbres » telle que reprise au plan de destination est aménagé d'un alignement d'arbres haute tige en vue d'obtenir une ligne paysagère de végétation le long de cet axe.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Dans le cadre d'un projet spécifique de cultures d'expérimentations et/ou d'apprentissages, il est également autorisé des plantations destinées à une fonction de production agricole non intensive.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent y être aménagés pour autant que les modifications de sol nécessaires à leur mise en place permettent à la zone de jouer son rôle paysager et d'agrément.
- Sont autorisés l'implantation de mobilier urbain (banc, table de pique-nique, poubelles, panneaux didactiques,...).
- Le plan de destination précise, en surimpression, l'implantation de la ligne haute tension. Les terrains au droit de cette surimpression ne peuvent comporter de plantations hautes.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- Cet espace est aménagé en espaces verts ouverts (espaces enherbés, prairie fleurie, arbustes et alignement d'arbres) en vue d'obtenir un espace de convivialité et de détente destiné à agrémenter le cadre de vie des travailleurs.
- Au droit des surimpressions « Cheminement modes actifs », des aménagements stabilisés sont réalisés.
- Sont autorisés, l'implantation de mobilier urbain, les plantations de haies, arbustes choisis parmi les essences feuillues indigènes locales.
- Il ne peut comporter aucune construction.

(3.1) VOIRIE AVEC ALIGNEMENT D'ARBRES

Préalable : Les dispositions du RCU ne s'appliquent pas pour les différentes zones de voiries et chemins. Le PCA prévoit une hiérarchisation des voiries contraire aux dispositions du RCU en termes de hiérarchie, gabarit, revêtement et parage ; les largeurs totales d'emprises des voiries sont celles définies au plan de destination.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Aménagement

- La zone de voirie fait partie du domaine public.
- Les voiries sont éclairées et équipées en eau, gaz, électricité, collecteurs d'égout, fibres optiques et, le cas échéant, réseaux de télécommunication.
- Les voiries doivent être adaptées au charroi des poids lourds tout en permettant une cohabitation sécurisée et respectueuse des différents types d'utilisateurs.
- Les voiries avec alignement d'arbres sont équipées d'un aménagement stabilisé sous forme de zone de circulation mixte (pour piétons et cyclistes).
- Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux et ne peuvent pas entraver la circulation et l'accès aux terrains destinés aux activités économiques.

Matériaux

- L'usage de couleurs différentes pour les chaussées, trottoirs et aires de parage est autorisé pour distinguer les espaces mais cet usage doit être fait avec sobriété.

Stationnement

- A l'exception des emplacements indiqués en surimpression au plan de destination, le stationnement n'est pas organisé en voirie. Ces surimpressions concernent uniquement le stationnement de véhicules légers et non des poids lourds ; les aménagements doivent être réalisés en conséquence.

Modification du relief du sol

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

Plantations et espaces verts paysagers

- La zone comporte des alignements d'arbres aménagés en accotement, de part et d'autre de la chaussée. Ces alignements doivent permettre l'accès aux terrains destinés aux activités économiques.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes locales.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les prescriptions ci-dessous sont contraires aux dispositions du RCU en termes de hiérarchisation, gabarit, revêtement et parage.

Aménagement

- La zone de voirie est affectée à la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes.
- La zone de voirie comprend :
 - l'assiette de la voirie,
 - les accotements,

- les alignements d'arbres de part et d'autre de l'assiette de la voirie, sur les accotements,
- un aménagement stabilisé sous forme de zone de circulation mixte (à destination des piétons et des cyclistes).
- les infrastructures techniques en sous-sol.
- En dehors des zones de circulation, sont autorisées l'implantation de mobilier urbain, les plantations d'arbres, de haies et de massifs d'arbustes choisis parmi les essences feuillues indigènes locales ainsi que la création d'îlots de verdure. Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux et ne peuvent pas entraver la circulation.
- A l'exception des emplacements indiqués en surimpression au plan de destination, le stationnement n'est pas organisé en voirie. Ces surimpressions concernent uniquement le stationnement de véhicules légers et non des poids lourds ; les aménagements doivent être réalisés en conséquence.

Gabarit

- L'emprise totale de chaque bande de circulation, hors filet d'eau, ne peut être réduite à moins de 3 mètres de large.
- L'emprise des cheminements modes actifs ne peut être réduite à moins de 2 mètres.

(3.2) VOIRIE

Préalable : Les dispositions du RCU ne s'appliquent pas pour les différentes zones de voiries et chemins. Le PCA prévoit une hiérarchisation des voiries contraire aux dispositions du RCU en termes de hiérarchie, gabarit, revêtement et parcage ; les largeurs totales d'emprises des voiries sont celles définies au plan de destination.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Aménagement

- La zone de voirie fait partie du domaine public.
- Les voiries sont éclairées et équipées en eau, gaz, électricité, collecteurs d'égout, fibres optiques et, le cas échéant, réseaux de télécommunication.
- Les voiries doivent être adaptées au charroi des poids lourds tout en permettant une cohabitation sécurisée et respectueuse des différents types d'utilisateurs.
- Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux et ne peuvent pas entraver la circulation et l'accès aux terrains destinés aux activités économiques.

Matériaux

- Les voiries sont traitées de manière à limiter le nombre de matériaux différents de revêtement des sols ou, à défaut, le nombre de tonalités différentes.

Stationnement

- A l'exception des emplacements indiqués en surimpression au plan de destination, le stationnement n'est pas organisé en voirie. Ces surimpressions concernent uniquement le stationnement de véhicules légers et non des poids lourds ; les aménagements doivent être réalisés en conséquence.

Modification du relief du sol

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

Plantations et espaces verts paysagers

- La plantation d'arbres d'alignement et/ou de végétation en voirie est autorisée à condition de ne pas entraver la circulation et l'accès aux terrains destinés aux activités économiques.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes locales.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les prescriptions ci-dessous sont contraires aux dispositions du RCU en termes de hiérarchisation, gabarit, revêtement et parcage.

Aménagement

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

- A l'exception des emplacements indiqués en surimpression au plan de destination, le stationnement n'est pas organisé en voirie. Ces surimpressions concernent uniquement le stationnement de véhicules légers et non des poids lourds ; les aménagements doivent être réalisés en conséquence.

Gabarit

- L'emprise totale de chaque bande de circulation, hors filet d'eau, ne peut être réduite à moins de 3 mètres de large.
- L'emprise des cheminements modes actifs ne peut être réduite à moins de 2 mètres.

(4.1) ZONE D'HABITAT

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Implantation et abords

- Sont autorisés dans cette zone les aménagements destinés aux activités liées à la résidence.
- Il a lieu de prévoir un niveau de rez-de chaussée surélevé de 40 cm par rapport au niveau de la voirie afin de prévenir les risques d'inondations liés aux ruissellement (recommandation de la Cellule GISER).

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- *Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles des dispositions du RCU.*

(4.2) ZONE D'HABITAT A CARACTERE RURAL

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.
- Il a lieu de prévoir un niveau de rez-de chaussée surélevé de 40 cm par rapport au niveau de la voirie afin de prévenir les risques d'inondations liés aux ruissellement (recommandation de la Cellule GISER).

Implantation et abords

- Sont autorisés dans cette zone les aménagements destinés aux activités liées à la résidence et aux exploitations agricoles.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- *Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles des dispositions du RCU.*

(5) ZONE DE DEPENDANCES D'EXTRACTION

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Les dépendances de la carrière ainsi que le dépôt des résidus de l'activité extractive sont autorisées dans cette zone, dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol.
- Dans les zones ou parties de zone de dépendances d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés pour une durée limitée pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- *Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles des dispositions du RCU.*

(6) ZONE AGRICOLE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cette zone est réservée à l'activité agricole au sens général du terme. Elle contribue au maintien et/ou à la formation du paysage.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- *Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles des dispositions du RCU.*

(7) ZONE D'ESPACES VERTS

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cette zone est réservée au maintien, à la protection et au développement du milieu naturel.
- Elle doit être maintenue boisée afin de favoriser les liaisons écologiques.
- Les plantations sont choisies parmi les essences feuillues indigènes locales qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- *Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles des dispositions du RCU.*

(8) ZONE NATURELLE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cette zone est réservée au maintien, à la protection et à la régénération de milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose.
- Dans cette zone ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de ces milieux ou espèces.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- *Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles des dispositions du RCU.*

(9) CHEMIN AGRICOLE

OPTIONS D'AMENAGEMENT

Destination

- Cette zone concerne le maillage de chemins agricoles. Les caractéristiques de ces chemins doivent être maintenues (largeur de l'assiette, relief, aménagement des abords) et le cas échéant, aménagés pour être adaptées au charroi agricole.
- La plantation d'arbres d'alignement et/ou de végétation aux abords des chemins est autorisée à condition de ne pas entraver la circulation et l'accès aux terrains agricoles.