

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 2021

**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 2021

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	5
1.1.	ORIENTATION GENERALE ET CHOIX URBANISTIQUES	5
	Pour le site d'activités économiques	5
	Pour les sites des compensations	7
1.2.	DETERMINATION DES DIFFERENTES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	7
1.3.	DEFINITION DES INDICATIONS GRAPHIQUES	8
	Périmètre du plan communal d'aménagement	8
	Périmètre de la révision	8
	Alignement	8
	Limite du domaine public de la voirie régionale	8
	Alignement d'arbres de la voirie régionale	8
	Aménagement routier de sécurité	8
1.4.	CHAMP D'APPLICATION	9
2	OPTIONS D'AMENAGEMENT	10
2.1	OPTIONS RELATIVES A L'URBANISME ET A L'ARCHITECTURE	10
2.1.1	Affectations	10
	Zone d'activité économique industrielle (1.1)	10
	Zone d'activité économique mixte (1.2)	10
	Zone d'activité économique mixte avec forte visibilité (1.3)	10
	Zone d'habitat (4.1)	10
	Zone d'habitat à caractère rural (4.2)	10
	Zone de dépendances d'extraction (5)	11
	Zone agricole (6)	11
	Zone d'espaces verts (7)	11
2.1.2	Principes architecturaux et urbanistiques	11
	Pour le site d'activités économiques	11
	(1.1) et (1.2) Zone d'activité économique industrielle et mixte	11
	(1.3) Zone d'activité économique mixte avec forte visibilité	13
	Pour les sites des compensations	16
	(4.1) Zone d'habitat	16
	(4.2) Zone d'habitat à caractère rural	16
	(5) Zone de dépendances d'extraction	16
2.2	OPTIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX ESPACES VERTS	17
	Pour le site d'activités économiques	17
	(2.1) Espace d'intégration paysagère bas	17
	(2.2) Espace d'intégration paysagère haut	17
	(2.3) Espace d'intégration paysagère linéaire	17
	(2.4) Espaces verts d'intégration paysagère avec plan d'eau	17
	(2.5) Espaces verts d'agrément	18
	Pour les sites des compensations	18
	(6) Zone d'activité agricole	18
	(7) Zone d'espaces verts	18
2.3	OPTIONS RELATIVES A LA MOBILITE ET AUX TRANSPORTS	18
	Pour le site d'activités économiques	18
2.4	OPTIONS RELATIVES A L'ECONOMIE D'ENERGIE	19
	Pour le site d'activités économiques	19
2.5	OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX TECHNIQUES	19
2.5.1	Voiries et cheminements	19

Pour le site d'activités économiques	19
(3.1) Voirie avec alignement d'arbres.....	19
(3.2) Voirie.....	20
Pour les sites des compensations	20
(8) Chemin agricole	20
2.5.2 Réseaux techniques	21
2.5.3 Réseaux de gestion des eaux	21
Gestion des eaux usées.....	21
Gestion des eaux de ruissellement	21
3 PRESCRIPTIONS	22
3.1 PRESCRIPTIONS PAR ZONES	22
(1) Zone d'activité économique	22
(1.1) Zone d'activité économique industrielle	22
(1.2) et (1.3) Zone d'activité économique mixte	26
(2) Espace d'intégration paysagère	30
(2.1) Espace d'intégration paysagère bas.....	30
(2.2) Espace d'intégration paysagère haut	30
(2.3) Espace d'intégration paysagère linéaire	31
(2.4) Espace d'intégration paysagère avec plan d'eau.....	31
(2.5) Espace vert d'agrément	31
(3) Espace de voirie	32
(3.1) Voiries avec alignement d'arbres.....	32
(3.2) Voiries.....	32
(4) Zone d'habitat	33
(4.1) Zone d'habitat	33
(4.2) Zone d'habitat à caractère rural	33
Autres zones du plan de destination	33
(5) Zone de dépendances d'extraction	33
(6) Zone d'activité agricole.....	33
(7) Zone d'espace vert.....	33
(8) Chemin agricole	33
3.2 PRESCRIPTIONS PAR SURIMPRESSION	34
Stationnement en voirie pour véhicule léger	34
Espace de recul par rapport à la limite du domaine public	34
Infrastructures techniques en sous-sol (servitude)	34
Infrastructures techniques en sous-sol à déplacer.....	34
Zone de sécurité sous ligne haute tension.....	34
Cheminement modes actifs.....	34
Alignement d'arbres.....	34

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 sites de compensations, situés dans différents villages de la commune de Gembloux.

POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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

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

Structure viaire

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

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

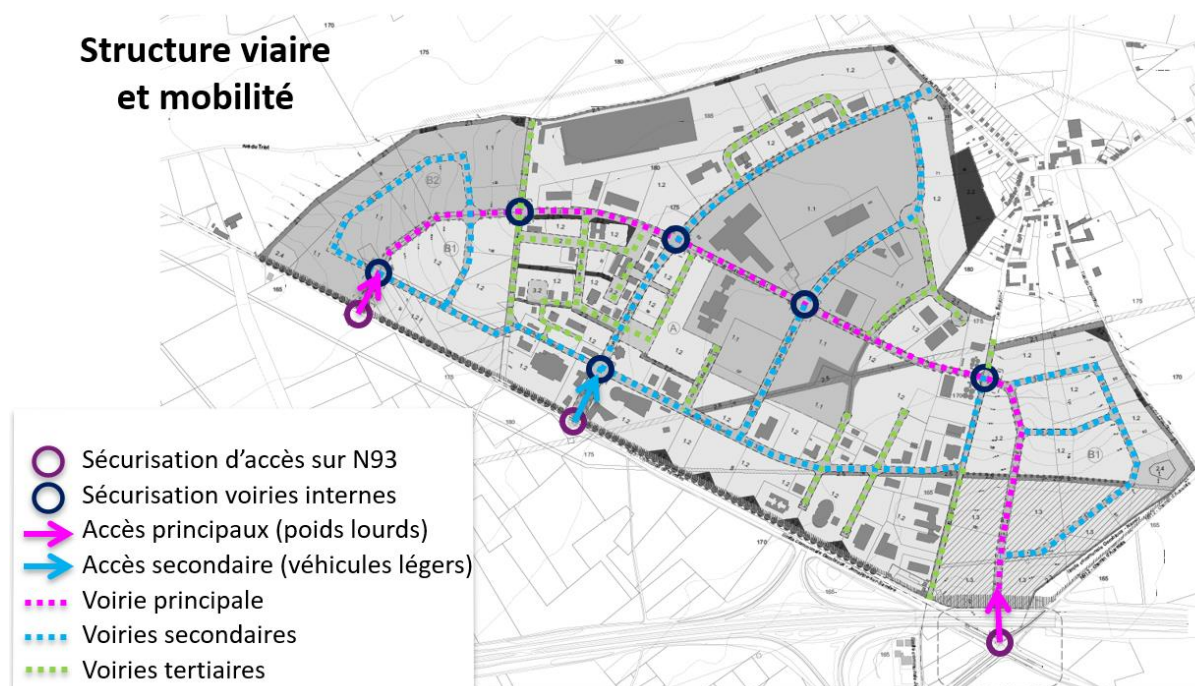


Schéma de hiérarchisation des accès et voiries

Trois entrées sont prévues depuis la N93 :

- une entrée principale à l'Est au croisement de la N93 et N912 ;
- une entrée principale à l'Ouest depuis la N93 et dans le prolongement de la rue Guillaume Fouquet ;
- une entrée secondaire au centre, exclusivement pour le charroi léger ; cet accès bénéficie déjà d'un rond-point sécurisant l'accès au parc d'activité actuel depuis la N93.

Les entrées principales permettent de gérer le charroi lourd via la mise en œuvre de dispositifs 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 les entrées principales 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

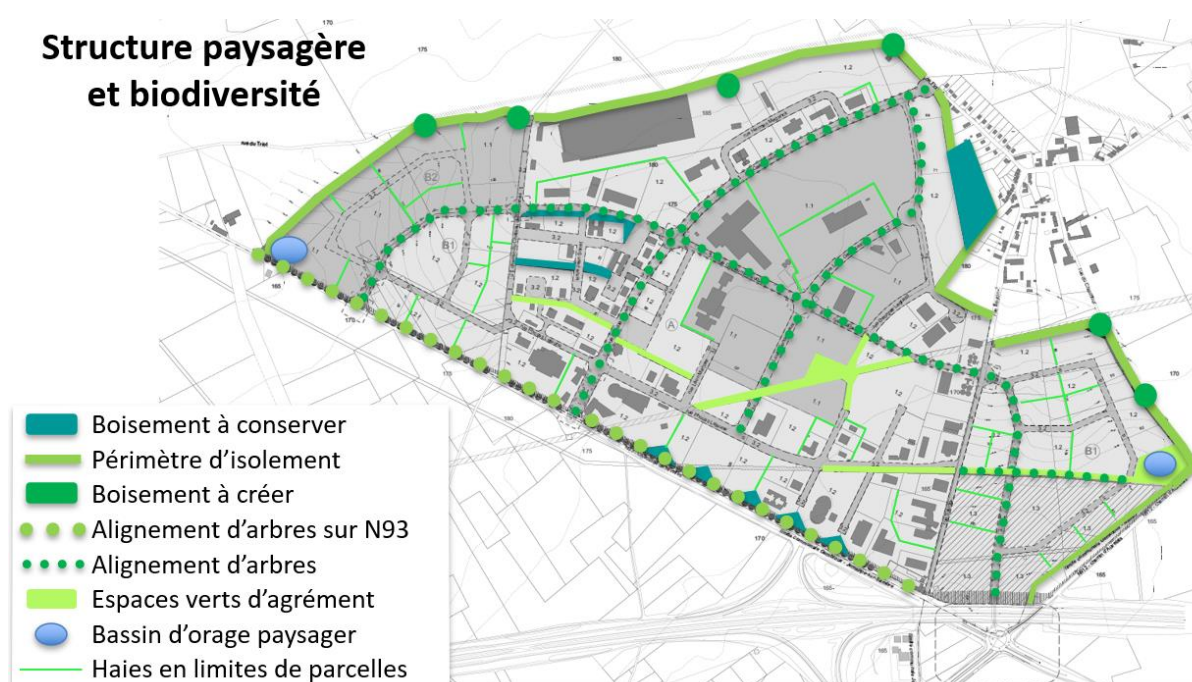


Schéma des mesures d'intégration paysagère et réseau d'espaces verts

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 et à Lonzée, élément du milieu naturel à conserver tant sur le plan écologique (participation au maillage et préservation de la diversité biologique) que sur le plan paysager (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.

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.

1.3. DEFINITION DES INDICATIONS GRAPHIQUES

Périmètre du plan communal d'aménagement

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

Périmètre de la révision

Cette limite indique les zones pour lesquelles les révisions du plan de secteur sont sollicitées, à savoir :

- A : Zone d'activité économique industrielle → zone d'activité économique mixte
- B1 : Zone agricole → zone d'activité économique mixte
- B2 : Zone agricole → zone d'activité économique industrielle
- C : Zone d'aménagement communal concerté → zone agricole
- D : Zone d'aménagement communal concerté → zone d'habitat
- E : Zone d'aménagement communal concerté → zone d'habitat à caractère rural
- F : Zone d'habitat → zone agricole
- G : Zone d'aménagement communal concerté → zone d'espaces verts
- H : Zone d'extraction → zone agricole
- I : Zone 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 d'extraction
- M : Zone agricole → zone d'espaces verts

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

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.

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.

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.

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.

Mesure transitoire

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

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

2 Options d'aménagement

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

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

2.1.1 AFFECTATIONS

Zone d'activité économique industrielle (1.1)

- 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.

Zone d'activité économique mixte (1.2)

- 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.

Zone d'activité économique mixte avec forte visibilité (1.3)

- 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.

Zone d'habitat (4.1)

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

Zone d'habitat à caractère rural (4.2)

- La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Zone de dépendances d'extraction (5)

- Cette affectation concerne l'exploitation des carrières et leurs dépendances ainsi que le dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol.

Zone agricole (6)

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

Zone d'espaces verts (7)

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

2.1.2 PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET URBANISTIQUES

POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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

Préalable : 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 économiques mixte et industrielle.

(1.1) et (1.2) Zone d'activité économique industrielle et mixte

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, notamment des espaces de bureaux.
- 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 sont, le cas échéant, 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.

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).*
- 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 (gainés, cheminée, conditionnement d'air, ...), autres que celles destinées à la production d'énergie renouvelable, n'est visible depuis l'espace public qui l'entoure.

Matériaux

- *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.

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 et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

(1.3) Zone d'activité économique mixte avec forte visibilité

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, notamment des espaces de bureaux.
- 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 sont, le cas échéant, 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).*
- 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.

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.

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 et doivent permettre de dissimuler les installations techniques, les aires de stockage extérieures et/ou dépôt de matériaux depuis l'espace public.

POUR LES SITES DES COMPENSATIONS***(4.1) Zone d'habitat******Implantation et abords***

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

(4.2) Zone d'habitat à caractère rural***Implantation et abords***

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

(5) Zone de dépendances d'extraction

- Les dépendances de la carrière ainsi que le dépôt des résidus de l'activité extractive sont autorisées dans cette zone.
- 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.

2.2 OPTIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX ESPACES VERTS

POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

(2.1) Espace d'intégration paysagère bas

- 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.
- 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.

(2.2) Espace d'intégration paysagère haut

- 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 qui peuvent être fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction de composition paysagère et atténuer la perception des constructions, mais aussi favoriser une meilleure biodiversité.
- Des systèmes de collectes des eaux de pluies peuvent y être aménagés pour autant que les modifications de sol nécessaires à leur mise en place permettent à la zone de jouer son rôle paysager.

(2.3) Espace d'intégration paysagère linéaire

- 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.

(2.4) Espaces verts d'intégration paysagère avec plan d'eau

- 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.
- Il y a lieu de privilégier les prés fleuris et zone de fauchage tardif en lieu et place des espaces engazonnés.

(2.5) Espaces verts d'agrément

- 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.
- 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.

POUR LES SITES DES COMPENSATIONS

(6) Zone d'activité agricole

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

(7) Zone d'espaces verts

- 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.

2.3 OPTIONS RELATIVES A LA MOBILITE ET AUX TRANSPORTS

POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

- Le plan de destination précise l'implantation des zones de voiries, voiries avec alignement d'arbres et des cheminements modes actifs, ainsi que des aménagements routiers de sécurité à prévoir aux croisements importants.
- Les entrées sur la N93 sont sécurisées par des aménagements spécifiques (giratoires).
- Tout accès routier direct aux entreprises depuis la N93 et la N912 est interdit
- Un maillage de cheminements modes actifs est développé au sein du parc d'activité afin de sécuriser les circulations des usagers modes actifs.

2.4 OPTIONS RELATIVES A L'ECONOMIE D'ENERGIE

POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

- 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.

2.5 OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX TECHNIQUES

2.5.1 VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Préalable : Les dispositions du RCU ne s'appliquent pas pour les différentes zones de voiries et chemins. Contrairement aux dispositions du RCU, le PCA ne prévoit pas de hiérarchisation des voiries ; les largeurs totales d'emprises des voiries sont celles définies au plan de destination.

POUR LE SITE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

(3.1) Voirie avec alignement d'arbres

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 parcage 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.

(3.2) Voirie

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.

POUR LES SITES DES COMPENSATIONS

(8) Chemin agricole

- 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 adaptés 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.

2.5.2 RESEAUX TECHNIQUES

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

2.5.3 RESEAUX DE GESTION DES EAUX

Gestion des eaux usées

- Le raccordement à l'égout public est obligatoire.
- Tout nouveau réseau d'égouttage est conçu selon un réseau séparatif.
- 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.
- Les eaux usées sont récoltées via un collecteur gravitaire et envoyées vers la station d'épuration publique.

Gestion des eaux de ruissellement

- La conception des espaces extérieurs cherche à préserver la perméabilité existante du sol. Pour ce faire, les matériaux de revêtements de sol sont à caractère perméable, excepté pour des raisons techniques nécessitant la récolte des eaux de ruissellement sur les surfaces concernées.
- 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. 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 dispositifs d'infiltration des eaux de pluies sont des installations artificielles ou semi-naturelles qui favorisent l'infiltration des eaux récoltées dans le sol. Ils doivent être dimensionnés en fonction de la quantité d'eau qu'ils doivent stocker, des caractéristiques du terrain et des coefficients de ruissellement pour éviter tout débordement de ces dispositifs.

3 Prescriptions

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 dit « Extension du PAE de Créalys » en zone d'affectation. Ces zones d'affectation sont décrites sous des aspects fonctionnels et formels par les prescriptions reprises ci-dessous.

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

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

3.1 PRESCRIPTIONS PAR ZONES

(1) ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

(1.1) Zone d'activité économique industrielle

Implantation et abords

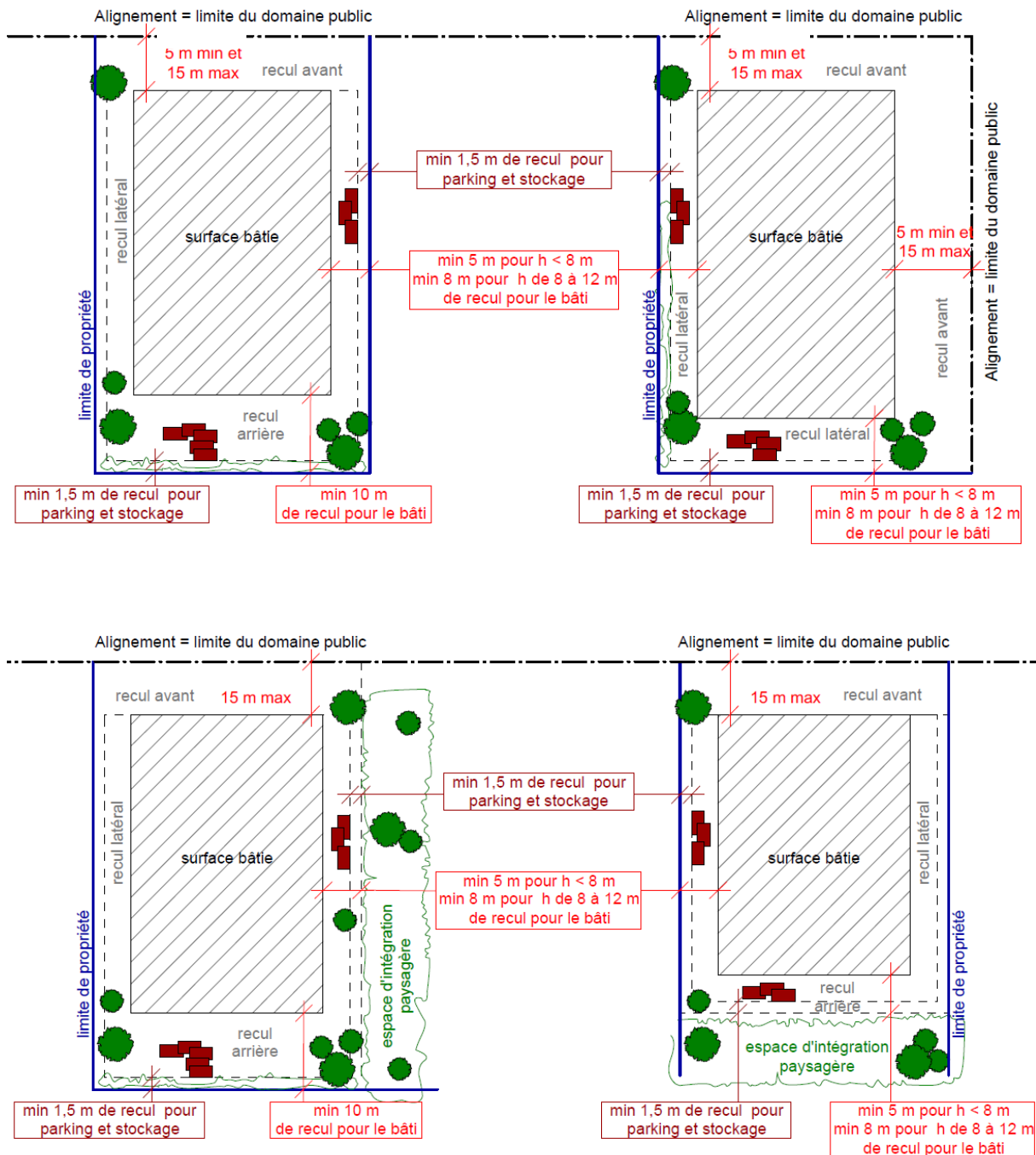
- Les prescriptions concernant l'implantation et les abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.
- Il n'y a pas de hiérarchisation définie entre volumes principaux et secondaires.

Coefficients d'occupation au sol

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

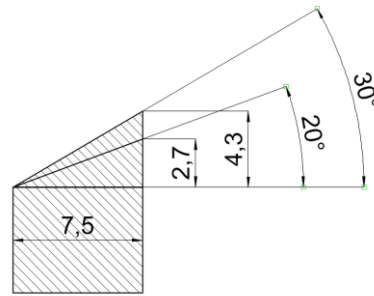
○ **Zones de recul**

- 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.



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 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.

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 une hauteur de maximum 2 mètres, dissimulés par des plantations d'essences feuillues régionales 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) et (1.3) Zone d'activité économique mixte

Implantation et abords

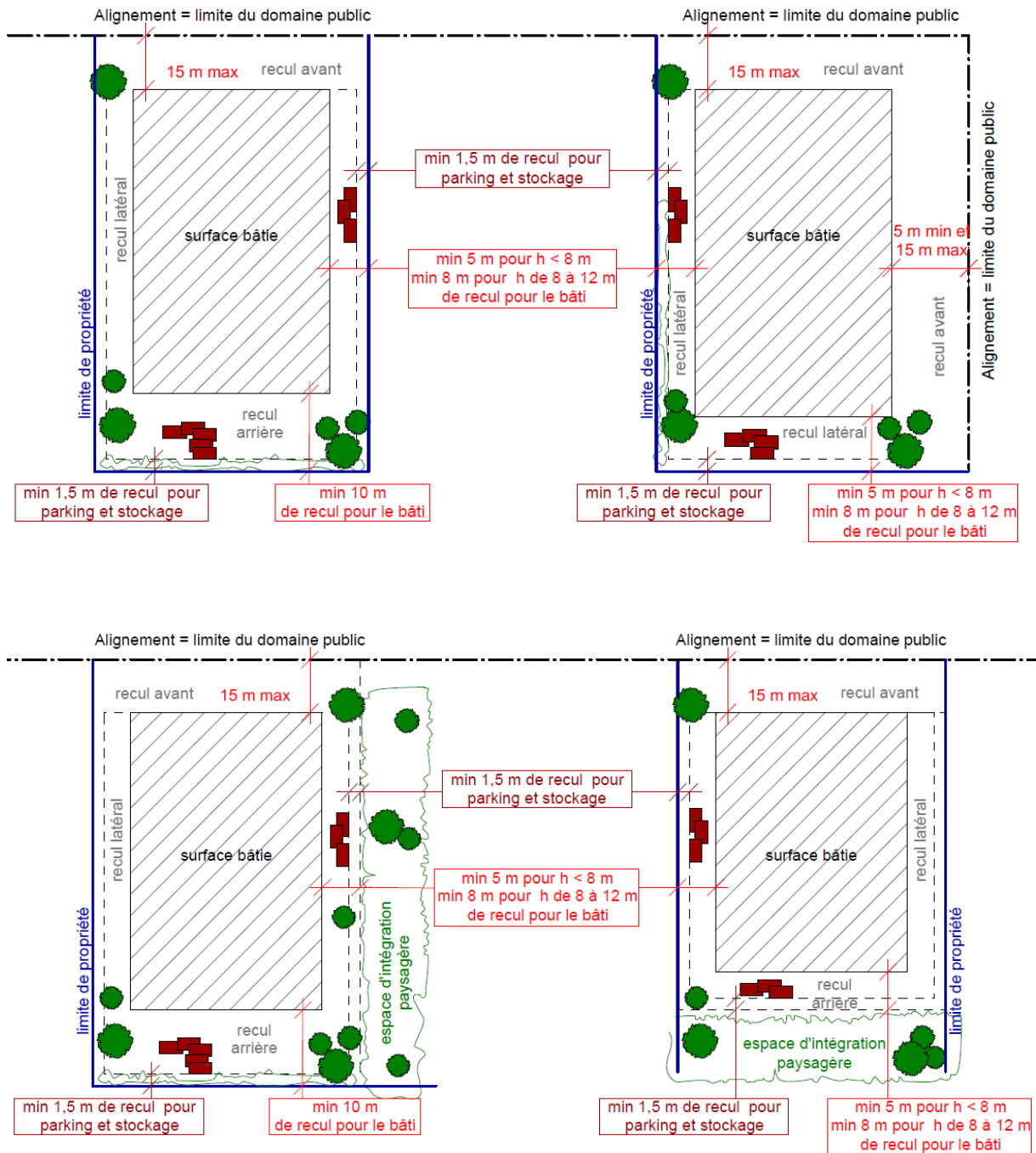
- Les prescriptions concernant l'implantation et les abords sont contraires aux dispositions du RCU qui s'y rapportent.
- Il n'y a pas de hiérarchisation définie entre volumes principaux et secondaires.

Coefficients d'occupation au sol

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

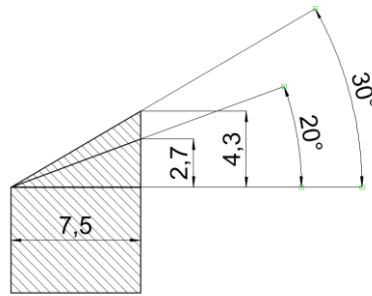
Zones de recul

- 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 et aires de stockage respectent les reculs minimums illustrés ci-dessous.



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 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.

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 une hauteur de maximum 2 mètres, dissimulés par des plantations d'essences feuillues régionales 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) ESPACE D'INTEGRATION PAYSAGERE

(2.1) Espace d'intégration paysagère bas

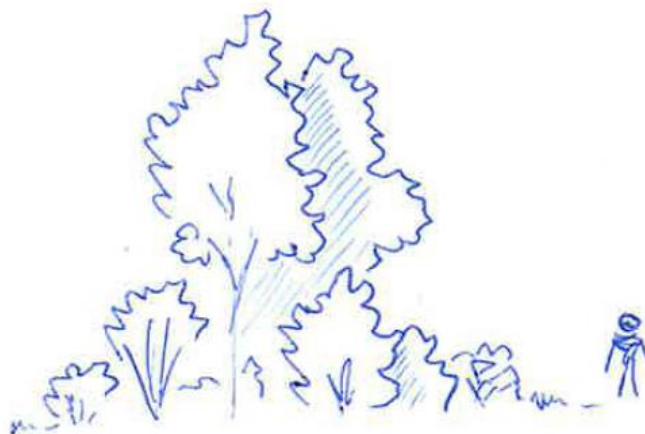
- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
 - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres ;
 - Les espaces ouverts enherbés ou en prairie fleurie s'intercalent entre les massifs afin de permettre des 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'intégration paysagère haut

- Cet espace d'intégration paysagère est composé comme suit :
 - Les arbustes sont plantés par bouquet de 4 à 5 individus d'essences indigènes et variées pour former des massifs d'haies libres ;
 - Les arbres sont plantés à raison d'au moins un arbre de 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'intégration paysagère linéaire

- 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) Espace d'intégration paysagère avec plan d'eau

- 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) Espace vert d'agrément

- 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) ESPACE DE VOIRIE

(3.1) Voiries avec alignement d'arbres

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) Voiries

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

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) ZONE D'HABITAT**(4.1) Zone d'habitat**

Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles correspondant aux dispositions du RCU.

(4.2) Zone d'habitat à caractère rural

Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles correspondant aux dispositions du RCU.

AUTRES ZONES DU PLAN DE DESTINATION**(5) Zone de dépendances d'extraction**

Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles correspondant aux dispositions du RCU.

(6) Zone d'activité agricole

Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles correspondant aux dispositions du RCU.

(7) Zone d'espace vert

Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles correspondant aux dispositions du RCU.

(8) Chemin agricole

Pour cette zone, les prescriptions applicables sont celles correspondant aux dispositions du RCU.

3.2 PRESCRIPTIONS PAR SURIMPRESSION

STATIONNEMENT EN VOIRIE POUR VEHICULE LEGER

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

ESPACE DE RECU PAR RAPPORT A 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 recu Inon 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 recu 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.

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 A DEPLACER

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 SECURITE 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.

ALIGNEMENT D'ARBRES

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.