



Réunion d'examen conjoint

Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de Roullet-Saint-Estèphe

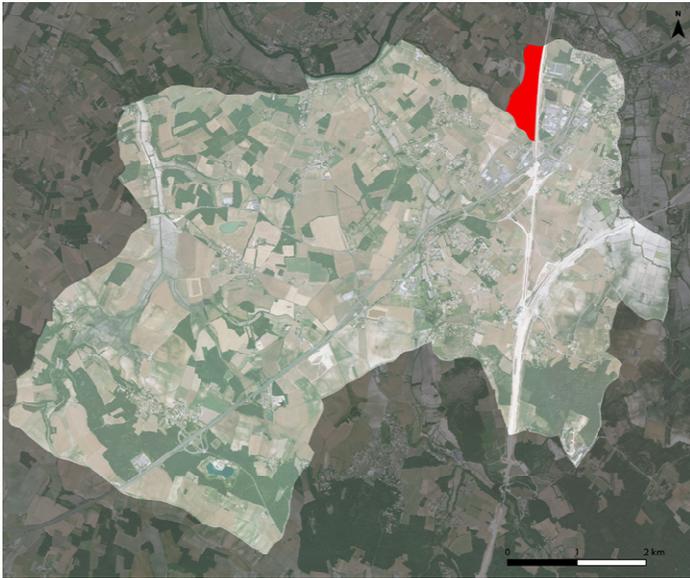
11 mars 2019



Présentation du site de projet et du projet de plateforme logistique

site du PESA

Présentation du site



- Site embranché sur la RN 10, à 12 km au Sud d'Angoulême
- Opportunité du choix du site liée à la fin de l'exploitation des carrières d'argile exploitées par les ciments Lafarge
- Terrain artificialisé ayant servi de base de chantier pour la LGV par Coséa
- Insertion du projet dans un site largement voué au secteur économique avec les zones du Plessis, les Aubreaux, les Fontaines (30^{ne} d'entreprises implantées)



Evolution historique du site

Le site de projet en 1959



Le site de projet en 1997



Le site de projet en 2014



Contexte paysager global du site

Vue sur le site de projet depuis la route des Sablons (vers « Fustifort »)

Ancienne carrière LAFARGE

Ancienne base travaux

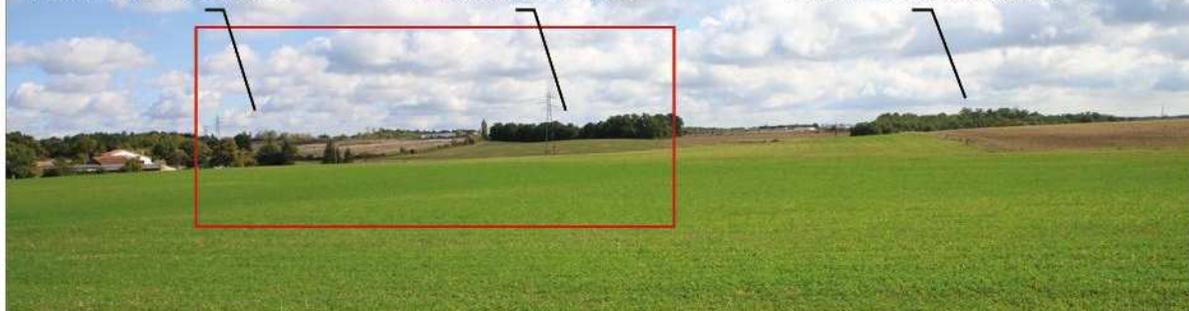
Boisement Ouest



Ancienne carrière LAFARGE localisée à l'Ouest du site

Boisement Ouest, camouflant l'ancienne base travaux

Boisement Sud, bordé par le ruisseau des Buffe-Ajasses



Vue sur la partie Ouest du site durant les travaux d'aménagement de la LGV SEA



Présentation du projet de base logistique

Superficie du terrain : 27,6 hectares

Projet : plateforme logistique de 12 cellules

Bâtiment d'environ 69 500 m²

- 66 500 m² d'entrepôt
- 3 000 m² de bureaux

Accès poids-lourds au Sud-Est avec aire d'attente de 80 places

Accès véhicules légers au Nord de l'autre accès avec 300 places
+ 10 places visiteurs

Stationnement 2 roues : 60 m²

Accès pompiers au Nord-Ouest





Insertion du projet dans le site





Présentation de l'intérêt général du projet



Intérêt général du projet

Accueil de nouveaux emplois : 400 emplois sur site

- contribuer au dynamisme économique du territoire
- permettre de répondre aux besoins du territoire en la matière.

Limiter le mitage économique et le phénomène de concurrence entre zones

- site du PESA identifié comme « pôle d'activités à rayonnement régional et départemental » dédié à l'accueil de la petite et grande logistique

Valoriser la position de l'Angoumois pour le développement d'activités logistique

- développer l'attractivité du territoire et son positionnement idéal à la croisée des axes routiers nationaux



Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Roullet-Saint-Estèphe avec la déclaration de projet n°1



Historique du PLU de Rouillet-Saint-Estèphe

- PLU approuvé le 12 mai 2015 par délibération du conseil municipal
- Modification n°1 approuvée le 13 octobre 2016 par délibération du conseil municipal
- Modification n°2 approuvée le 11 décembre 2018 par délibération du conseil communautaire



Modifications apportées au PLU

Création d'un secteur spécifique au site du PESA sur l'emprise du site de projet : ce sous-secteur Uxp permettra d'adapter au mieux les règles au projet de plateforme logistique, en termes d'implantation mais aussi d'insertion paysagère, notamment à travers une OAP

La réalisation de cette plateforme logistique nécessite donc la modification des pièces suivantes :

- **Le PADD afin de supprimer les références à « l'exploitation de carrières » et de « projets de carrières »**
- **Le règlement graphique, en transformant la zone 1AUX en zone UXp;**
- **Le règlement écrit afin d'adapter les règles à ce secteur de projet;**
- **Suppression de l'ER 1 (aménagement de la LGV)**
- **La création d'une orientation d'aménagement et de programmation**



Analyse paysagère du site

A l'entrée du site, en partie Sud





Analyse paysagère du site

Ancien chantier d'exploitation de la LGV



1. Route d'accès par le Sud



2. Ancien site d'une centrale béton



3. Ancienne aire de stockage de matériaux



4. Route longeant le site



5. Thalweg et bassin de rétention des eaux



6. Ancienne aire de stockage de ballast

Analyse paysagère du site

En partie centrale du site

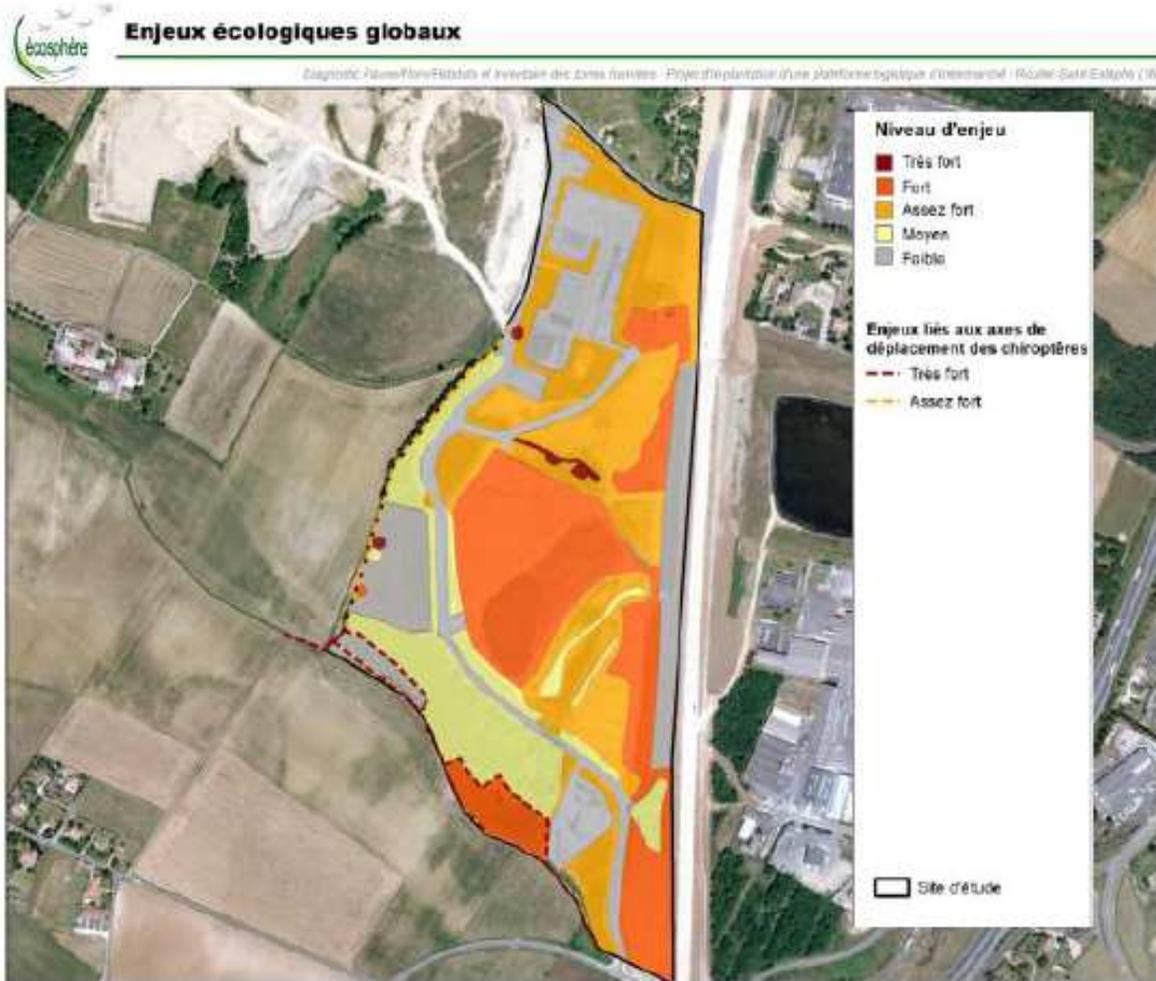


Analyse paysagère du site

La partie Ouest du site



Enjeux écologiques



- Aucune espèce végétale protégée n'est recensée
- Présence de 14 espèces de mammifères
- Présence de 19 espèces d'oiseaux nichant sur le site
- 11 espèces d'oiseaux utilisent le site comme aire d'alimentation ou de repos
- 1 espèces de reptiles et 9 espèces d'amphibiens se reproduisent sur les zones en eau

Enjeux liés à la gestion de l'eau

Identification des exutoires des eaux (source : IGN)



Sous-bassin versant Nord constitué d'une ancienne carrière et d'emprises artificielles (anciennes plates-formes des bâtiments de la base travaux, poste électrique...). Actuellement, les eaux pluviales de ce secteur ne sont pas ou plus collectées. Il faudra envisager de nouveaux équipements de gestion pluviale dans la perspective d'aménagement du site.

Petits ouvrages de rétention pluviale demeurant sur le site, voués à disparaître au profit de nouveaux ouvrages adaptés aux caractéristiques du projet.

Bassin de rétention pluviale aménagé par COSEA en vue de gérer les eaux pluviales actuellement issues de la LGV SEA. Des communications pluviales avec le site semblent s'opérer et devront être prises en compte par l'aménageur, via une étude technique.

Partie anciennement consacrée à la fourniture de matériaux pour le chantier LGV (station de transit). Le versant en question dirige ses eaux vers un bassin de rétention pluviale, n'ayant toutefois pas vocation à rester en l'état.

Bassin de rétention pluviale aménagé par la société COSEA en charge des travaux de la LGV SEA. L'ouvrage demeure sur le site, mais a vocation à disparaître pour être remplacé par un ou plusieurs dispositifs adaptés aux futures occupations du site, moyennant étude technique.

Exutoire naturel du versant Sud, s'agissant d'un boisement, d'une prairie dans laquelle s'est développé opportunément une dépression humide au niveau du rejet du bassin de rétention amont. La limite Sud du site est bordée par le ruisseau des Buffes-Ajasses, affluent de la Charente.

Vue rapprochée sur le versant Sud (source : IGN)



Pour rappel, les photographies aériennes datent de 2014.

- Réseau hydrographique
- - - Limite des bassins versants



Mesures d'évitement



Impacts finaux sur le boisement et la prairie situés au Sud du site :

- Sur 1,36 ha au niveau du boisement sur les 2,27 ha initiaux, soit 51% de la surface initiale, contre 85% dans la version initiale ;
- Sur 327 m² pour la prairie humide sur les 7 102 m², soit 5% de sa surface initiale, contre 44% dans la version initiale.

Le bassin de régulation (6 000 m²) créé au Sud du site sera aménagé sur les 2/3 de sa surface de manière écologique.

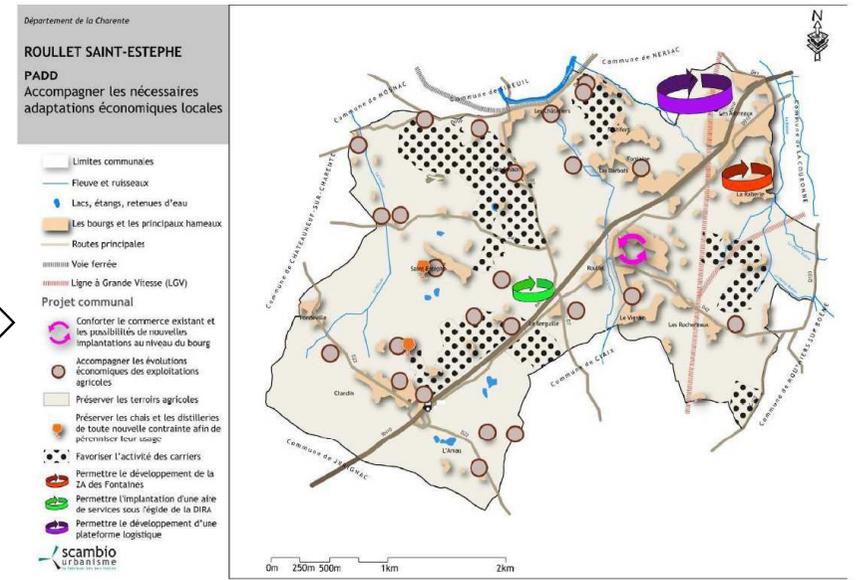
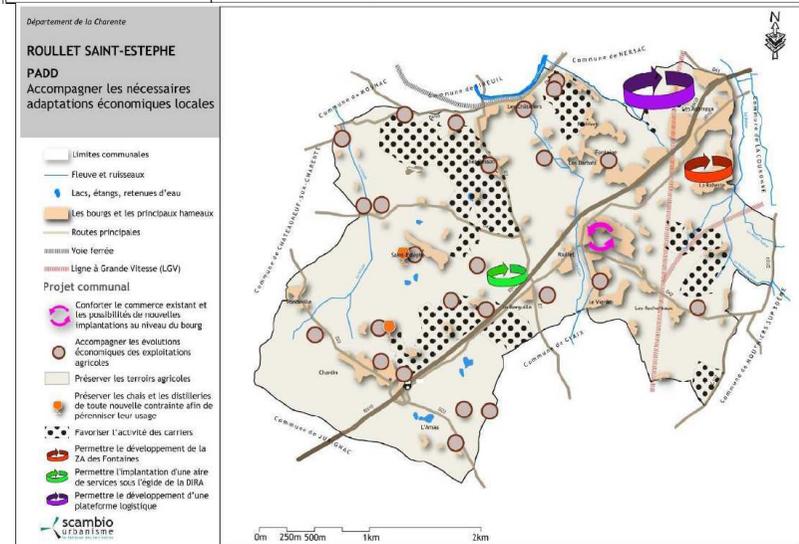
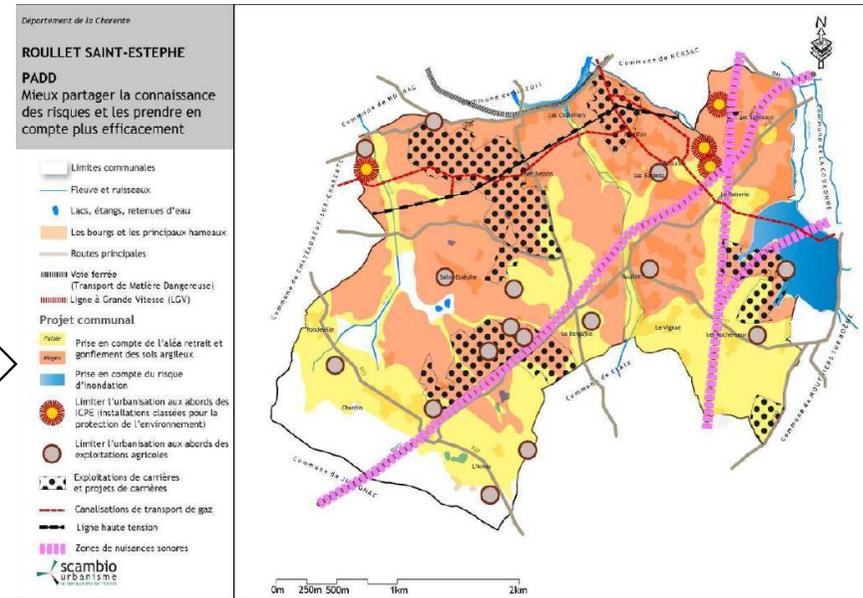
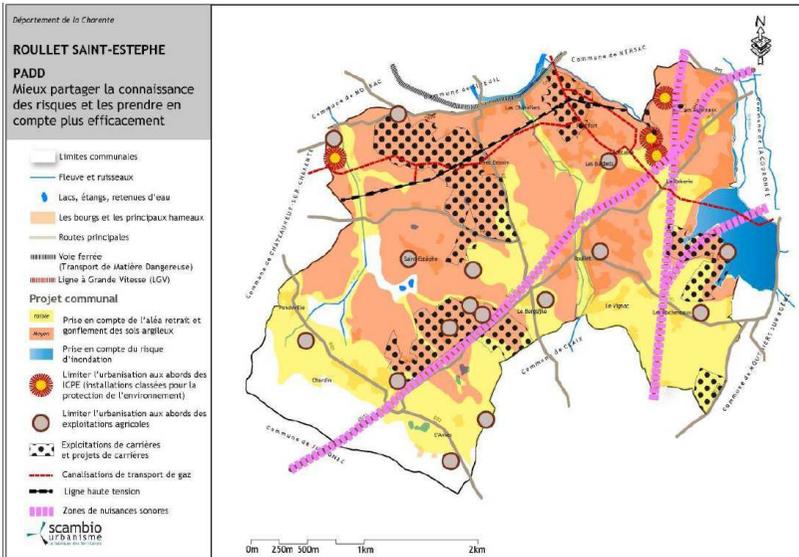
L'évitement en amont du projet concerne les habitats d'intérêt écologique et les surfaces suivantes :

- 6 775 m² de prairie de fauche, d'enjeu faible ;
- 2 084 m² de fourré hygrophile, totalement en zone humide avérée, d'enjeu faible ;
- 1,55 ha de chênaie sessiliflore acidophile, d'enjeu moyen.

Autres habitats d'enjeu faible évités : les friches prairiales mesoxérophiles et pionnières, les fossés en eau, les parcelles cultivées et les espaces artificialisés (habitats évités et/ou restitués après terrassement).

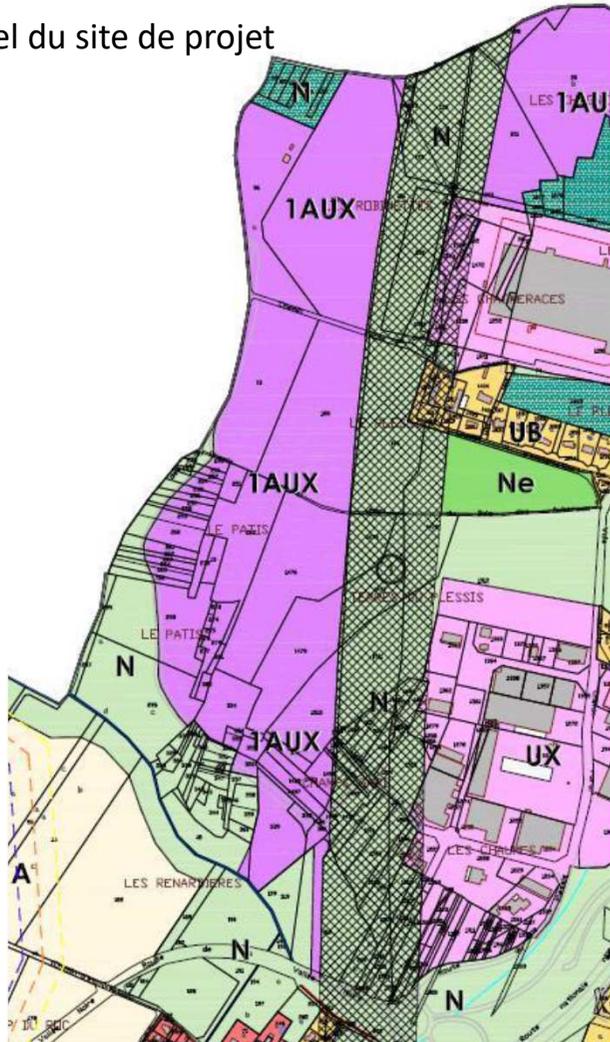
La surface évitée par le projet dès la phase de conception représente 35% de la superficie totale du site de projet.

Modification des cartes du PADD

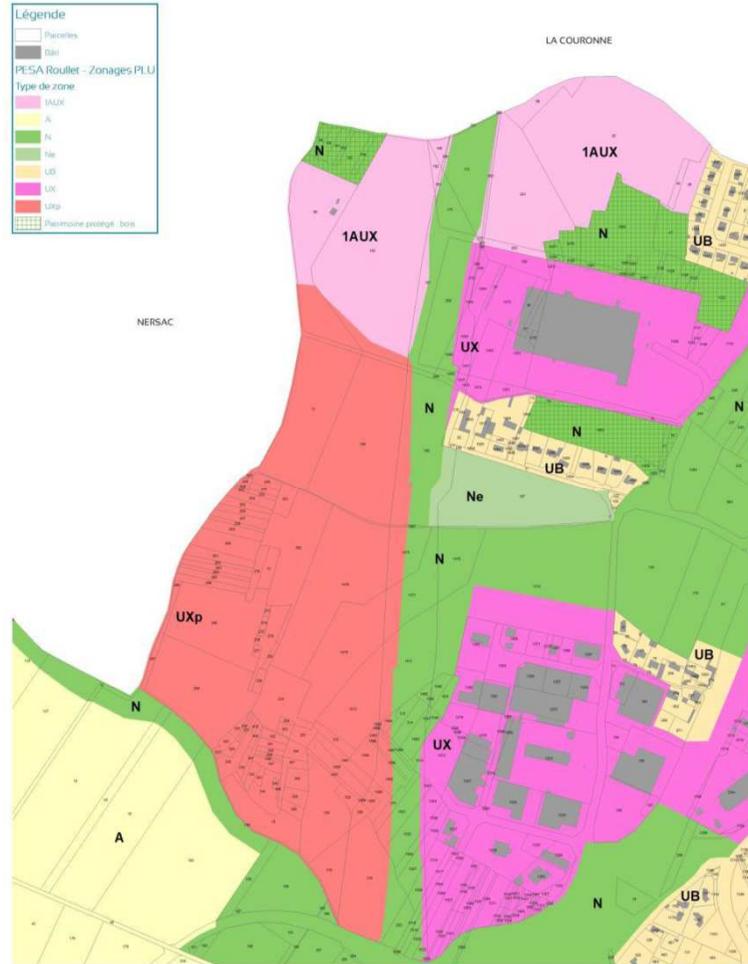


Modification du zonage

Zonage actuel du site de projet



Zonages du PLU sur le secteur de projet du PESA



L'Orientation d'aménagement et de programmation

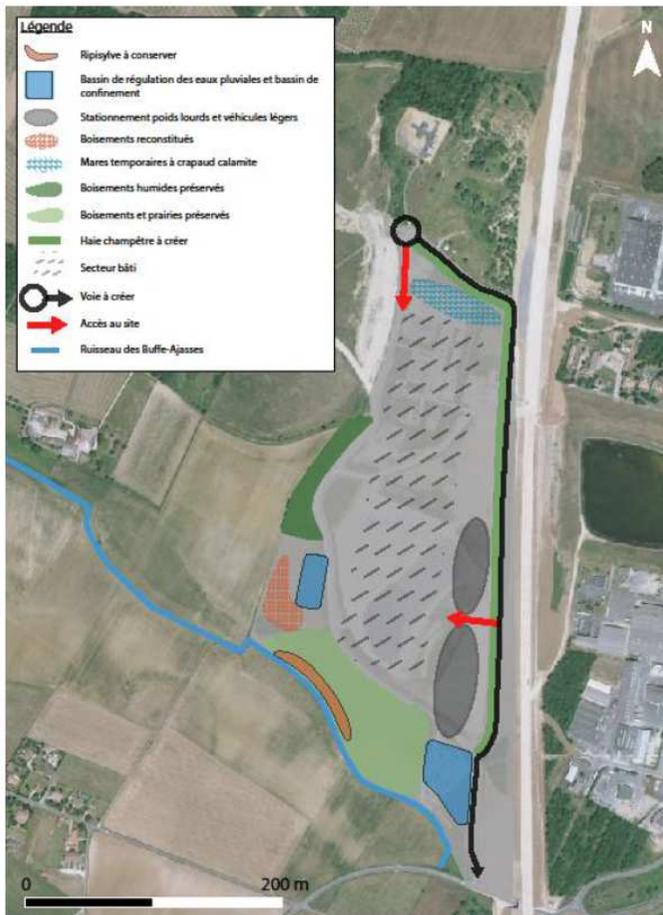
OAP initiale prévue



- Reconstitution d'une zone humide, constituant un exutoire des eaux pluviales
- Protection stricte du lit-mineur du ruisseau des Buffe-Ajasses contre toute artificialisation ; bande tampon de 10 m avec plantations à y réaliser
- Défrichement des emprises boisées limité avec compensation par de nouvelles plantations (haies bocagères)
- Aires non-imperméabilisées aménagées en espace enherbés
- Préserver les merlons entourant le site, ou proposer leur déport ou des aménagements de substitution
- Gérer de façon paysagère les franges du site

L'Orientation d'aménagement et de programmation

OAP finalement retenue



- Protection du lit-mineur du ruisseau des Buffe-Ajasses contre toute artificialisation ; recréer la ripisylve
- Boisements en périphérie immédiate du ruisseau et prairie de fauche en partie Sud préservés
- Boisements en frange Ouest conservés + création de boisements supplémentaires dans les espaces interstitiels
- Boisement humide en frange Ouest conservé
- Franges Nord et Est du site : création de nouvelles plantations (haies champêtres)
- Création de mares pour les amphibiens



Modification du règlement écrit afin d'adapter les règles au secteur UXp

<u>Rédaction actuelle</u>	<u>Rédaction proposée</u>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
<p><u>Caractère et vocation de la zone UX</u></p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. La zone UX abrite les principales activités économiques hormis celles liées à l'agriculture. Dans les parties concernées par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet d'occupation et d'utilisation du sol.</p> <p><u>ARTICLE UX 2</u> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :</p> <p>2.1. Les constructions et les extensions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.</p> <p>2.2. Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p><u>Caractère et vocation de la zone UX</u></p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. La zone UX abrite les principales activités économiques hormis celles liées à l'agriculture. Elle comporte un secteur UXp correspondant au projet spécifique du PESA. Dans les parties concernées par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet d'occupation et d'utilisation du sol.</p> <p><u>ARTICLE UX 2</u> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :</p> <p>2.1. Les constructions et les extensions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.</p> <p>2.2. Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>



Modification du règlement écrit afin d'adapter les règles au secteur UXp

<u>Rédaction actuelle</u>	<u>Rédaction proposée</u>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
<p>ARTICLE UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat des autres zones urbaines proches.</p> <p>ARTICLE UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées aux voies ouvertes au public</p> <p>3.1. Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 5 mètres.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.</p> <p>Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.</p>	<p>ARTICLE UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat des autres zones urbaines proches, excepté dans le secteur UXp où les créations d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées.</p> <p>ARTICLE UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées aux voies ouvertes au public</p> <p>3.1. Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 5 mètres.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.</p> <p>Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.</p> <p>Dans le secteur UXp, le nombre des accès sera déterminé par les nécessités d'exploitation, et en fonction de la sécurité et du bon fonctionnement du site.</p>



Modification du règlement écrit afin d'adapter les règles au secteur UXp

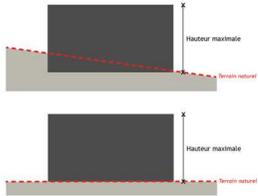
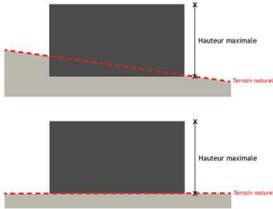
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
<p>ARTICLE UX 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel</p> <p>4.2. Eaux usées Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe toute construction nouvelle ou réhabilitée doivent y être raccordées.</p> <p>L'installation d'assainissement non collectif devra être vérifiée par les services de la collectivité.</p> <p>En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.</p> <p>Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.</p>	<p>ARTICLE UX 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel</p> <p>4.2. Eaux usées Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe les installations sanitaires (rejets eaux usées domestiques uniquement) de toute construction nouvelle ou réhabilitée doivent y être raccordées obligatoirement.</p> <p>L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité.</p> <p>L'installation d'assainissement non collectif devra être vérifiée par les services de la collectivité.</p> <p>En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.</p> <p>La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du GrandAngoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation d'assainissement non collectif devra être vérifiée par les services du GrandAngoulême.</p> <p>Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.</p>



Modification du règlement écrit afin d'adapter les règles au secteur UXp

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
<p>ARTICLE UX 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel</p> <p>4.3. Eaux pluviales</p> <p>Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.</p> <p>Les eaux pluviales et de ruissellement résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.</p>	<p>ARTICLE UX 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel</p> <p>4.3. Eaux pluviales</p> <p>Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.</p> <p>Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.</p> <p>Selon l'importance des flux, une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, doit définir la nature des ouvrages, leurs dimensionnements et leurs implantations et doit démontrer que le milieu récepteur et le voisinage ne sont pas impactés.</p> <p>Cette étude doit prendre en compte les préconisations de la norme NF EN 752 et favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet et doit être jointe à tout dépôt de permis de construire.</p> <p>Si l'infiltration s'avère insuffisante, déconseillée ou techniquement impossible, une rétention des eaux, avec un débit maximum de fuite de 3l/s/h, peut être autorisée dans le réseau d'eaux pluviales si celui-ci existe. En fonction des caractéristiques du réseau en place, GrandAngoulême peut réduire cette valeur, voire même interdire tout rejet.</p> <p>En l'absence de réseau, le rejet au fossé doit faire l'objet d'une autorisation par le gestionnaire de la voirie.</p> <p>Dans le secteur UXp, tout rejet direct est interdit dans le ruisseau de Buffe-Ajasses. Les eaux de ruissellement seront collectées puis traitées dans un bassin de décantation et un séparateur à hydrocarbures. Ce bassin devra disposer d'un volume tampon suffisant pour assurer une régulation du débit de pointe décennal à 3l/s/ha. Ce débit de fuite pourra être infiltré à la parcelle ou bien rejeté dans le ruisseau de Buffe-Ajasses. Enfin, le système de régulation/traitement des eaux de ruissellement devra permettre de confiner une éventuelle pollution accidentelle.</p>

Modification du règlement écrit afin d'adapter les règles au secteur UXp :

<u>Rédaction actuelle</u>	<u>Rédaction proposée</u>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
<p>ARTICLE UX 9 : Hauteur maximale des constructions</p> <p>9.3. Les exceptions Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (silos de stockage, souches de cheminée,...) ; • Une extension en continuité d'une construction existante peut respecter la hauteur de la dite construction ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.  <p>Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain</p>	<p>ARTICLE UX 9 : Hauteur maximale des constructions</p> <p>9.3. Les exceptions Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions situées au sein de la zone UXp • Les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (silos de stockage, souches de cheminée,...) ; • Une extension en continuité d'une construction existante peut respecter la hauteur de la dite construction ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.  <p>Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain</p>



Modification du règlement écrit afin d'adapter les règles au secteur Uxp

Rédaction actuelle

Rédaction proposée

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE UX 10 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

ARTICLE UX 10 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain ~~dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais~~

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Bâtiments à usage d'activités économiques

10.2. Bâtiments à usage d'activités économiques

Matériaux

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Matériaux

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombre mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite.

Les matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombre mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Ces prescriptions sur les matériaux ne s'appliquent pas au sein de la zone UXp.

Toitures

Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les teintes sombres mates.

Toitures

A l'exception de la zone UXp, les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les teintes sombres mates.

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

En zone UXp, les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf nécessité particulière de protection.



Modification du règlement écrit afin d'adapter les règles au secteur Uxp :

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
<p>10.3. Eléments divers</p> <p>Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnancement.</p> <p>Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ou stockage ne doivent pas être visible du domaine public. En cas d'impossibilité, l'intégration paysagère doit être assurée notamment à l'aide de végétaux.</p> <p>Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.</p> <p>Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.</p> <p>10.4. Les énergies renouvelables</p> <p>[...]</p> <p>Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> •La forme ; •La proportion ; •L'insertion ; •La position ; <p>Les nuisances sonores.</p> <p>L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Sur les façades vues du domaine public ; •Sur une ouverture. 	<p>10.3. Eléments divers</p> <p>Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnancement.</p> <p>Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ou stockage ne doivent pas être visible du domaine public. En cas d'impossibilité, l'intégration paysagère doit être assurée notamment à l'aide de végétaux.</p> <p>Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.</p> <p>Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.</p> <p>L'article 10.3 ne s'applique pas à la zone UXp.</p> <p>10.4. Les énergies renouvelables</p> <p>[...]</p> <p>Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> •La forme ; •La proportion ; •L'insertion ; •La position ; <p>Les nuisances sonores.</p> <p>L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Sur les façades vues du domaine public ; •Sur une ouverture. <p>L'article 10.4 ne s'applique pas à la zone UXp.</p>



Modification du règlement écrit afin d'adapter les règles au secteur UXp

<u>Rédaction actuelle</u>	<u>Rédaction proposée</u>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
<p>ARTICLE UX 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.</p> <p>ARTICLE UX 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires et de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.</p> <p>12.4</p>	<p>ARTICLE UX 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>11.1. A l'exception de la zone UXp, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.</p> <p>ARTICLE UX 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires et de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.</p> <p>Dans le secteur UXp, les arbres de haute tige qui devront être plantés (à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places), le seront de manière regroupée sur les espaces verts au sein de l'emprise foncière privative.</p> <p>12.4 Dans le secteur UXp :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'artificialisation du ruisseau des Buffe-Ajasses est proscrite, la bande tampon constituée des boisements et de la prairie existants sera maintenue. • Des plantations seront effectuées au sein de la bande tampon du ruisseau Buffe-Ajasses, composées obligatoirement d'essences à amplitude hydrique larges comme le Frêne, le Cornouiller Sanguin, le Noisetier, l'Orme... • Les espaces invasives sont strictement interdites.