

Département du PUY-DE-DOME

**COMMUNE DE LE BROC**

AMENAGEUR – LOTISSEUR



20 rue de la liberté BP 90162  
63504 ISSOIRE CEDEX

ARCHITECTE CONSEIL :



13 place Delille, 63000 Clermont Ferrand

**Lotissement Saint Agnes**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

**REGLEMENT**

**PA**  
**10**

 <b>GEOVAL</b> AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS  N° 09 12 2118	<b>GEOVAL</b> <b>Géomètres-Experts</b> <b>Bureau d'Etudes VRD</b>  38 Rue de Sarliève CS 10012 63 808 COURNON D'AUVERGNE Cedex Tel:04 73 37 91 01 - <a href="mailto:cournon@geoval.info">cournon@geoval.info</a>	
	DATE	Juin 2023
	DOSSIER N°	C22282
	SELON PLAN DU	Juin 2022
	INDICE	A
	NOM FICHIER	PA10-Reglement

# REGLEMENT

Indice	Date	Désignation
A	Juin 2023	Initial

# REGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, applicable sur le lotissement, pour les zones Ug et AUi est complété par les articles suivants :

## SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès se feront comme indiqué sur le plan de composition

### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **b- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront traitées sur les lots par rétention ou stockage ou épandage, les volumes seront étudiés en fonction des surfaces imperméabilisés. Pour chaque branchement d'eaux pluviales, le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 3l/s/h.

Ces rétentions pourront s'organiser soit dans des bassins enterrés, soit dans des bassins aériens paysagés et végétalisés comportant des pentes de talus inférieurs à 30%.

Ces rétentions pourront s'organiser en longueur le long des clôtures dans une bande végétalisées le long des parcelles. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc être recouverte d'une couche végétale enherbée.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

En vertu de l'article R. 151-21 alinéa 3 du CU, les règles du PLU ne sont applicables qu'au périmètre de l'opération. Les constructeurs devront respecter les polygones d'implantation des bâtiments principaux figurant sur le plan de composition PA4.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En vertu de l'article R. 151-21 alinéa 3 du CU, les règles du PLU ne sont applicables qu'au périmètre de l'opération. Les constructeurs devront respecter les polygones d'implantation des bâtiments principaux figurant sur le plan de composition PA4.

L'implantation des constructions devra respecter les directions fondamentales de la trame de découpage indiquée sur le plan de composition.

Les constructions seront implantées à partir du niveau d'accès de façon à limiter les mouvements de terrain et à équilibrer les déblais/remblais.

### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES**

#### **Règles générales :**

Les constructions seront implantées de façon à limiter les mouvements de terrain et à équilibrer les déblais/remblais. Tout talus supérieur à 1m est interdit.

L'architecture des bâtiments seront de volumes simples, aux lignes sobres et pures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

## **Toitures :**

Une attention particulière sera portée au traitement des toitures:

- Les toitures seront à faible pente (maximum 25%)
- Ou en terrasse (pente inférieure ou égale à 3%).
- Par dérogation à cette disposition, les toitures en shed sont autorisées afin de faciliter l'éclairage naturel et l'insertion des dispositifs d'économie d'énergie.

Tous les éléments techniques disposés sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) feront l'objet d'une étude particulière pour leur intégration, la toiture étant considérée comme une cinquième façade. Ils seront à minima réalisés dans une teinte identique à celle de la toiture contre laquelle ils sont implantés et seront le plus possible dissimulés par les acrotères

Dans une optique de régulation des eaux pluviales, les toitures végétalisées, sont conseillées.

A l'exception des dispositifs des toitures végétalisées, et des verrières disposées en toiture, les matériaux de couverture :

Seront de la même teinte que le RAL utilisé en façade ou une des couleurs sombres de la palette RAL mise en annexe

Les matériaux dont l'aspect rappelle celui de la tuile et ceux réfléchissants sont interdits.

La ligne de faîtage principal devra être disposée selon les axes indiqués sur le plan de composition (parallèles ou perpendiculaires aux voies de dessertes). Pour les toitures terrasse, la ligne de faîtage principal sera remplacée par la façade la plus longue de la construction.



toiture en shed



Toiture plate couleur identique à la façade



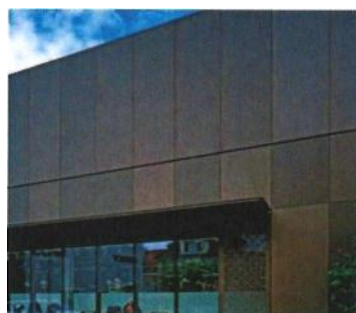
Toiture à pente faible – couleur identique à la façade

## **Facades :**

### **\* Matériaux**

**Trois types de matériaux sont autorisés**

**Matériau de Type 1:** bardage métallique posé verticalement ou horizontalement (bardage acier esprit joint debout), de teinte mate dans l'une des références RAL présentées en annexe



**Matériau de Type 2** un bardage bois (mélèze, douglas, pin sylvestre classe 3 ou 4) d'origine local de préférence et naturellement imputrescible (Classe 3 ou 4), lasuré incolore ou présentant une bonne tenue dans le temps, ou encore un matériau composite naturel ou grisé. Les matériaux dont l'aspect rappelle celui de fuste sont interdits, S'il est utilisé, ce bardage représentera une proportion minimum de 20% de la façade traitée. Il sera posé verticalement.

**Matériau de type 3 :** béton, enduit ou matériaux biosourcés (béton de chanvre, béton de paille, brique monomur) convenant particulièrement pour les bureaux et le confort thermique. L'enduit de finition sera un enduit taloché fin de teinte naturel dans l'une des références présentées en annexe. Un volume pourra être distingué par ce matériau à condition que sa superficie n'excède pas 30% de la superficie totales façades de la construction.

Ces deux ou trois types de matériaux peuvent être associés sur une même façade. Dans tous les cas, les maçonneries (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses) doivent être recouvertes d'un bardage ou d'un enduit, tel que précisé précédemment

### **\* composition**

La conception du bâtiment évitera les grandes surfaces planes et pourra être marqué par une trame horizontale fine: bardage à nervures, murs soulignés par des brises soleil, auvents, lisses, bandeaux, soubassement sombre , matériaux composites à joints creux, façades double peau en matériaux « filtrants » (caillebotis, tôle perforée...), respectant les teintes RAL indiquées en annexe.

Chaque façade pourra être fractionnée en deux ou trois volumes différenciés par des couleurs et/ou des aspects différents mais le soulignement des rives de façade par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 50 m, elles devront être fragmentées par des dispositions architecturales différentes telles que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, etc.







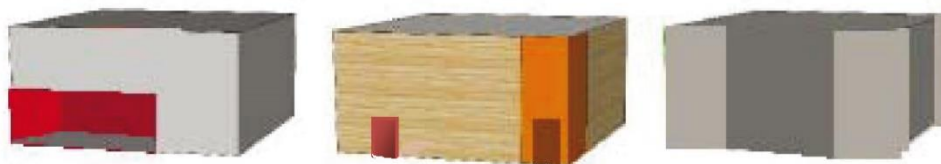
## 2-Couleurs/ Tonalités

En dehors des surfaces vitrées, les matériaux employés en façade devront être composés autour de **3 couleurs maximum choisis dans les palettes correspondantes au matériau (voir en annexe)**.

L'ensemble du bâtiment sera de tonalité neutre en accord avec le site. Des parties du bâtiment d'une couleur plus soutenue pourront être autorisées au maximum sur 20% de la façade à condition que la teinte ne soit pas trop saturée (c'est-à-dire trop vive) ni brillantes afin de marquer une entrée ou une partie en creux.



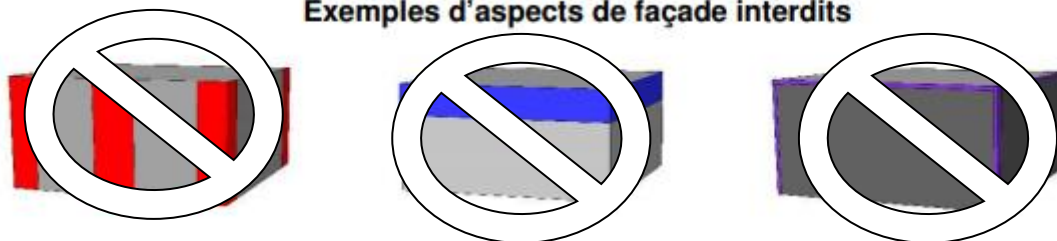
### Exemples d'aspects de façade admis



### Exemples d'aspects de façade admis



### Exemples d'aspects de façade interdits



Les ouvrages de superstructures disposés sur l'extérieur des volumes bâtis et les équipements techniques (silos, cheminées, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la façade ou de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

Les façades situées en vis-à-vis de la RD 978 ou de l'A75 ne seront pas aveugles.

**Enseigne:** Elle doit être considérée comme un élément à part entière de l'architecture du bâtiment. Elle sera intégrée à la façade et devra se situer dans le 1/3 supérieur du bâtiment. Les enseignes seront limitées au nom de l'entreprise. Les enseignes à vocation publicitaire sont proscrites. Les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néon sont interdits, l'éclairage en applique sur la façade est autorisé à condition de ne pas être orienté vers le ciel.

Le projet d'enseigne doit être détaillé dans le dossier de permis de construire.

### **Clôture :**

**Les clôtures sont facultatives.**

Elles seront constituées d'une haie végétale ou végétalisées implantées sur une bande enherbée de 2 m de large.

La composition des haies varie selon l'emplacement des clôtures

La clôture sera constituée d'un grillage soudé lourd ou de panneaux rigides à mailles perpendiculaires couleur acier galva, avec poteaux bois carré traités classe 4 de dimension 9x9cm.



Panneaux rigides + poteaux bois carré



Grillage soudé lourd en rouleau + poteau bois carré

De part et d'autre des accès principaux de l'entreprise, un mur de couleur grise en rapport avec les couleurs du bâtiment est également admis afin de supporter les équipements techniques (boîte aux lettres, coffrets techniques, enseignes) et cacher les containers poubelles. Sa longueur ne pourra être supérieure à 3 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur ne dépassera pas celle de la clôture. La profondeur est laissée au choix de l'entreprise.

Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage de couleur grise en harmonie avec la façade



**Aire de stockage :**

Les espaces de stockage extérieur devront être aménagés au plus près des constructions. Elles seront intégrées dans des dispositifs opaques non réfléchissants, d'une couleur identique à celui de la construction principale et/ou par des rideaux, groupement ou linéaire d'arbres et d'essences buissonnantes.

**Aire de stationnement :**

Les emplacements de stationnement pour Véhicules Légers seront revêtus avec un matériau perméable. Le stationnement clients et livraisons seront au plus proche de l'accès principal afin de limiter les surfaces de voirie. Des ombrières pourront être le support de capteurs d'énergie renouvelable.

**Eclairage**

Comme pour l'éclairage public de la Zone, l'utilisation d'éclairage utilisant peu d'énergie et l'extinction ou l'abaissement de l'éclairement respecteront à minima la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

La capacité d'accueil devra être suffisante afin d'éviter le stationnement anarchique des véhicules sur les trottoirs ou les accotements, saturant l'espace public et pouvant présenter un danger.

Les portails, s'ils existent peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, afin de permettre le stationnement ponctuel des véhicules.

L'utilisation de revêtements perméables (par exemple : les dalles alvéolées, les dalles engazonnées, les graviers, ou encore les copeaux de bois, etc.) sera obligatoire sur 25% minimum des places de stationnement.

Des ombrières de parking seront également à privilégier.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES -PLANTATIONS**

Plutôt que de traiter les plantations le long des clôtures de manière homogène, chaque limite donnera lieu à un traitement particulier. Une emprise de 2m le long de toutes les limites est réservée aux plantations. L'emprise entre deux lots constituera donc une emprise de 4m à végétaliser obligatoirement de part et d'autre de la clôture

**Limite Côté A75**

En accompagnement du fossé de récupération des eaux de pluie en partie Est des parcelles, celui-ci sera enherbé avec une composition prairiale favorisant la biodiversité. Le semis correspondra au sol en place et permettra la stabilisation du terrain.

Des bosquets seront disposés selon un rythme aléatoire et séquencé en hauteur et en largeur, d'arbustes de faible hauteur: noisetier, saule, marsault, aubépine, érable champêtre, rosier sauvage, fusain.

Ainsi que d'arbres fruitiers de haute tige : noyer Franquette, poirier Curé, prunier Reine Claude dorée, néflier, merisier.

**Limite depuis la voie d'accès**

Cette limite sera constituée de haies basses (1m à 1,50m de haut) de petits fruits pouvant faire l'objet d'une taille de formation (framboisier, ronce mûrier, rosier sauvage, églantier, groseillier, cassissier, cornouiller, prunellier, saule pourpre à raison de 1 plant/mètre) ou de plantes grimpantes sur clôture: vigne ou vigne-vierge, clématite, chèvrefeuille, rosier sauvage, lierre, actinidia ( 1 plant tous les 2m)



**Limite entre deux lots**

Elle sera constituée d'une haie libre mixte de part et d'autre de la. Les haies seront composées avec un minimum de cinq essences : sorbier des oiseaux, sureau noir, noisetier, aubépine, charme, pommier sauvage, merisiers, cornouillers, noisetiers, érable champêtre, fusain, saule marsault, viorne lantane qui seront plantées en quinconce tous les 2m.

**Aire de stationnement :**

En l'absence d'ombrières, les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'arbres de hautes tiges. Les arbres seront disposés afin de favoriser l'ombrage des véhicules.

**Espaces libres**

Les espaces libres de tout revêtement imperméable devront représenter au moins 15% de la superficie de l'unité foncière.

Les marges de recul et les surfaces laissées libres et non utilisées doivent être végétalisées le plus naturellement possible et entretenues. On favorisera les plantations d'arbres en isolés (fruitiers) ou en bosquets (chêne, érables, ormes, saules, noisetiers). Des essences de croissance rapide (saule, peuplier, aulne, frêne, chêne des marais) permettront d'obtenir un effet rapidement en attendant que d'autres à croissance plus lente prennent la relève.

L'objectif étant de bénéficier des végétaux pour leur ombrage (parkings), comme régulateur thermique auprès des bâtiments (arbres plantés préférentiellement au sud et à l'ouest des constructions), et pour l'agrément des employés lors de leurs pauses.

Les plantations devront respecter la palette végétale jointe en annexe constitués d'essences rustiques et rurales, représentative de la Limagne (plaine agricole patrimoniale).

De ce fait, les aménagements de type "lardin individuel privé", sont interdits ainsi que les haies monospécifiques de lauriers, photinias, conifères ou autres espèces horticoles.

Les paillages plastiques sont proscrits. On utilisera les paillages naturels (BRF, mulch, écorces, pouzzolane, toile de fibres végétales, broyat...). Les talus ne devront pas excéder une pente de 3/1 et une hauteur de 1m et seront obligatoirement végétalisés dès leur mise en place. Les cotoneaster, Ionicera persistant sont interdits pour couvrir les talus.

Les végétaux persistants ne représenteront pas plus de 25% de l'ensemble des végétaux-plantés dans chaque unité foncière et seront principalement constitués de viorne tin, de houx, de troëne et de lierre...

Le permis de construire devra présenter le **projet paysager** retenu (localisation, type de végétaux, essences...).

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher disponible sur le lotissement est fixée à \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. La répartition de la Surface de Plancher est la suivante :

Lots	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )
1 (à bâtir)	
2 (à bâtir)	
3 (à bâtir)	
4 (à bâtir)	
5 (à bâtir)	
6 (à bâtir)	
7 (à bâtir)	
8 (à bâtir)	
9 (à bâtir)	
10 (à bâtir)	
11 (à bâtir)	
12 (à bâtir)	
13 (à bâtir)	
14 (à bâtir)	
15 (à bâtir)	
16 (à bâtir)	
17 (à bâtir)	
18 (à bâtir)	
19 (à bâtir)	
20 (à bâtir)	
21 (à bâtir)	
22 (à bâtir)	
23 (à bâtir)	
total	m <sup>2</sup>