

Département du PUY-DE-DÔME

# COMMUNE DE LA ROCHE BLANCHE

**AMENAGEUR :**



R3I PROMOTION  
RUE ESTIENNE  
63000 CLERMONT FERRAND

## "Triolères Basses

**PERMIS D'AMENAGER**

**Règlement**

**PA**

**10**

**ARCHITECTE CONSEIL :**



ARTE FACTO  
Evelyne MARQUETTE  
Paysagiste D.P.L.G.  
06 82 88 67 65  
04 73 91 30 49



**GEOVAL S.E.L.A.R.L**  
de GEOMETRES-EXPERTS  
B.E.T. VRD

38 rue de Sarliève – CS 10015  
63808 CURNON D'Auvergne  
CEDEX



DATE

Décembre 2019

DOSSIER N°

C15461.06

INDICE

C

NOM FICHIER

PA10\_reglement.doc

# REGLEMENT

Indice	Date	Désignation
A	Septembre 2019	Initial
B	Octobre 2019	Modifié par E. Marquette

# REGLEMENT

Le projet se situe dans les zones AUj\* du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roche Blanche applicable sur le lotissement et complété par les articles suivants :

## ARTICLE 1 – NATURE ET OCCUPATION DU SOL INTERDITE

Sont interdits les dépôts de matériaux à l'air libre. Ainsi que toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article AUj2 du PLU de la commune de la Roche Blanche

Aucune aire de stockage ou aire d'exposition extérieure n'est autorisée entre les constructions et l'A75 ou la D 978 (y compris secteur le long de la rase).

## ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

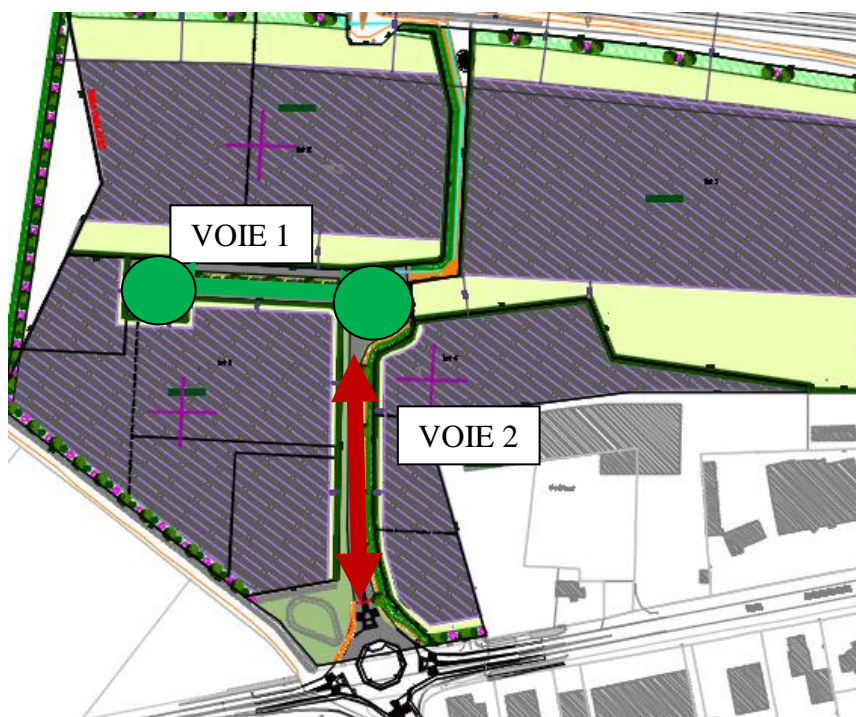
Les accès aux lots se feront principalement sur la Voie 1 comme indiqué ci-contre.

En cas de subdivision des lots 3 et 4 et de création d'accès sur la voie 2 (voir ci-contre)

Ceux-ci devront être groupés de façon à ne pas multiplier la discontinuité dans la bande végétalisée de 2 m

La position des accès sera déterminée par rapport à la topographie du terrain et le niveau de la voie afin d'asseoir les bâtiments au plus près du terrain naturel en réduisant les mouvements de terre en déblai/remblai.

L'accès rassemblera dans son emprise la signalisation de la parcelle, les regards techniques de branchement, les conteneurs à déchets inclus dans un muret technique. (voir principe en annexe)



## 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 imperméabilisées. 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 et faire partie des bandes de 2 m végétalisées obligatoires le long des parcelles sans toutefois remettre en cause la végétalisation arborée de la limite de lot. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc être recouverte d'une couche végétale enherbée.

#### **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 ARCHITECTURAUX - CLOTURES - EXTERIEURS**

##### **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 :**

compte-tenu des nombreuses vues potentielles en surplomb du site, 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 ou l'orientation des bâtiments 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



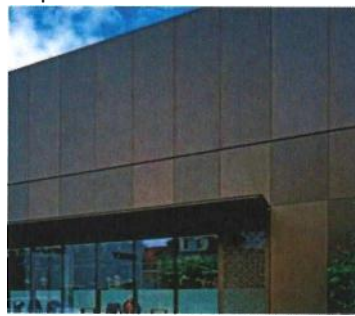
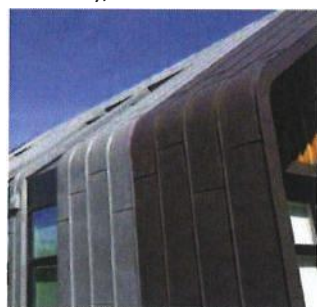
Toiture à pente faible – couleur identique à la façade

### 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 d'une fûte 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 totale des façades de la construction.

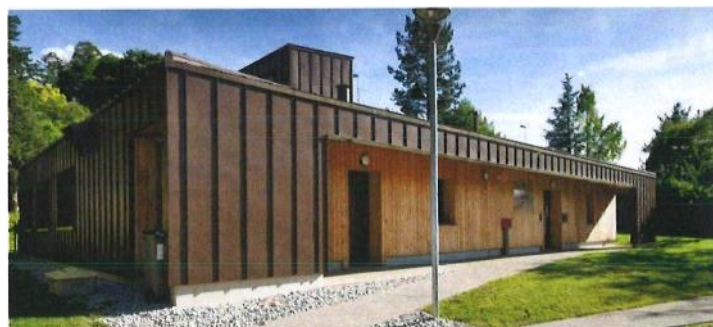
Ces deux ou trois types de matériaux peuvent être associés sur une même façade. Dans tous les cas, les maçonneries (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses) doivent être recouverts d'un bardage ou d'un enduit, tel que précisé précédemment.

### \* composition

La conception du bâtiment évitera les grandes surfaces planes et pourra être marquée 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 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 systématiquement constituées d'une haie végétale ou végétalisées implantées sur une bande enherbée de 2m de large. La composition des haies varient selon l'emplacement des clôtures voir plan en annexe

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

En façade de l'A75 la clôture pourra être identique à celle déjà existante côté nord. (Entreprise Schenker)  
Les soubassements et solins sont interdits. La hauteur maximale admise est de 1,80 mètre et ne pourra être inférieure à 1m.

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 :**

Aucune aire de stockage ou aire d'exposition extérieure n'est autorisée entre les constructions principales (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et l'A75 ou la D978 pour les unités foncières disposées le long de l'une de ces voies. Elles sont également interdites pour les unités foncières situées le long de la rase de la Novialle en vue de la D978 et de l'autoroute.

Les espaces de stockage extérieur devront être aménagés au plus près des constructions et être disposés entre celles-ci. 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.

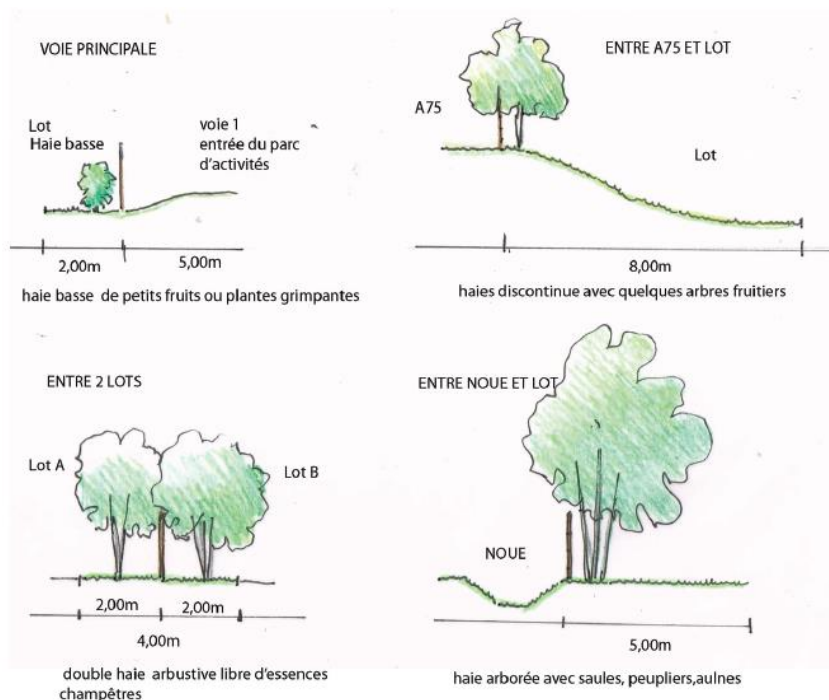


## Eclairage

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.

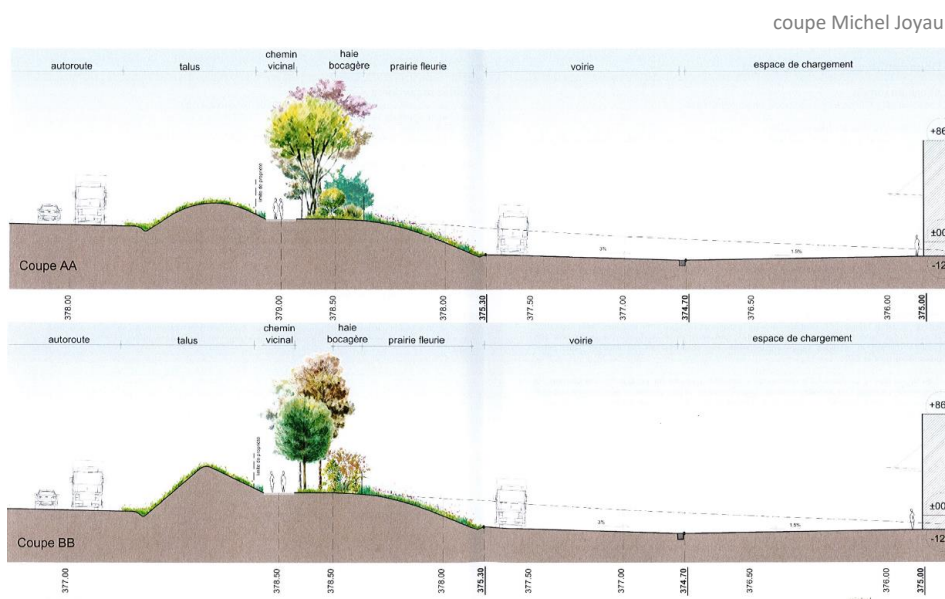
## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

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



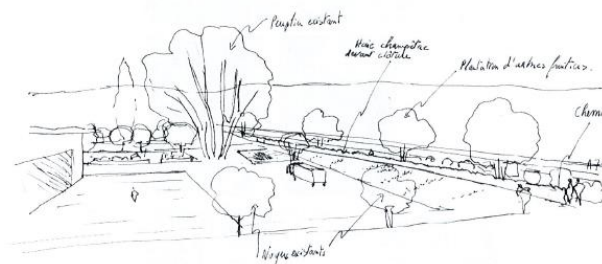
### limite par rapport à l'A75

En périphérie Ouest de l'opération, le long de l'A75, le talus sera adouci à de 3 à 4/1 et enherbé avec une composition prairiale favorisant la biodiversité. Le semis correspondra au sol en place et permettra la stabilisation du terrain. Les 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.





Croquis : arte facto – architecte paysagiste



Croquis : arte facto – architecte paysagiste

### 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, lierre, actinidia ( 1 plant tous les 2m)

### limite entre la noue et les champs.

Sur les limites Sud et Est de l'opération, le long des rases, une bande de 5 m sera végétalisée et plantée d'une haie libre d'arbres de haute tige (saules blancs, aulnes et peupliers, frênes en tige 3TR 16/18 plantée de façon irrégulière. La distance entre chaque arbre sera comprise entre 5 et 15m avec un sous étage composé de cornouillers, saules osiers, saules marsault plantés de façon aléatoire par groupe de 4 ou 5(1plant/2m).

Les arbres présents le long de la rase actuelle ne pourront être supprimés que lorsque les arbres de la future rase auront atteint 5m.

### limite entre deux lots

Elle sera constituée d'une haie libre mixte de part et d'autre de la clôture à l'exception des deux accès privés du lot 3 où la haie sera uniquement du côté des lots afin de ne pas rendre ces accès internes trop larges. Les haies seront composées avec un minimum de six 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 :

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'arbres de hautes tiges. Les arbres seront disposés afin d'optimiser la protection visuelle vis-à-vis des RD 978 ou de l'A75, ainsi que l'ombrage des véhicules. Ces aires de stationnement seront réparties en plusieurs poches n'excédant pas 20 emplacements chacune. Ces poches seront ceinturées, en dehors des accès, par des haies végétales composées d'essences variées.(voir liste en annexe)

### 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 (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 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 et de lierre...

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

La surface de plancher sur le lotissement sera répartie de la façon suivante :

Lots	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )
1 (à bâtir)	10 000 m <sup>2</sup> dont 5 478.30 m <sup>2</sup> existante
2 (à bâtir)	13 000
3 (à bâtir)	12 000
4 (à bâtir)	8 000
total	43 000

PALETTE VEGETALE

## Arbres de haut jet

Essences Fruitières (liste non limitative quant aux variétés):

Abricotier blanc,

Cerisiers Griotte et Burlat

Néflier,

Noyer Franquette et Meylanaise

Pêcher,

Pommier Armoise ou Reinette marbrée d'Auvergne, Canada, Reinette du Mans, Poirier Curé,

Prunier Reine Claude dorée,

Essences champêtres : Charme, Erable champêtre, Orme, Sorbier blanc et Sorbier des oiseaux, Tilleul à petites feuilles.

## Arbustes

Arbustes hauts (>2m) champêtres : Aubépine, Amélanchier, Cornouiller, Charme, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Lilas, Noisetier, poirier et pommier sauvages, prunellier, Rosier du Père Hugo, Saule marsault, Seringat, Troène, Sureau noir, Viorne aubier, Viorne lantane, Viorne tin.

Arbustes bas (<2m) : Eglantiers, Houx, Potentille, Saule pourpre, Romarin, Rosier rugueux, Rosier gallica, Rosiers de Bourbon, toute variété ancienne... Spirée, Symphorine, Viorne

Arbustes bas petits fruits : Cassissier, Framboisier, Groseillier, mûrier.

Plantes grimpantes: Bignone, Capucine, Chèvrefeuille, Clématites, Kiwi, Hortensia, Lierre, Rosiers anciens, Vigne de table, Vigne vierge.

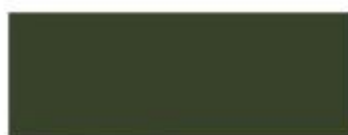
## Enherbement

Enherbement fleuri type champêtre (comprenant par exemple carotte sauvage, sainfoin, lotier, marguerite, trèfle, coquelicot, graminées, ancolie, vipérine ....)

## PALETTE COULEUR



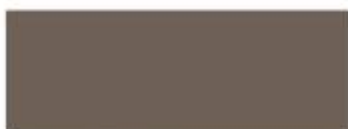
# NUANCIER RAL



RAL 6003 Vert olive



RAL 7003 Gris mousse



RAL 7006 Gris beige



RAL 7015 Gris ardoise



RAL 7022 Gris Terre d'ombre



RAL 7037 Gris poussière

## NUANCIER POUR ENDUITS type Weber et Broutin ou similaire



495 Beige schiste



202 Cendre beige foncé



240 Marron moyen



545 Terre d'arène



320 Rose brun



268 Cendré vert

