

Département du PUY-DE-DÔME

COMMUNE DE PERRIER

MAITRE D'OUVRAGE :



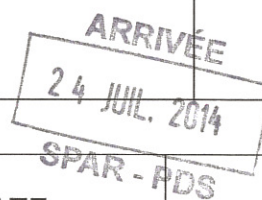
Issoire Communauté

Maison de la Communauté
PIT Lavour – La Béchade
95 rue Lavour
63500 ISSOIRE
tél 04 73 55 94 56 fax 04 73 89 66 92

ZONE D'ACTIVITES DE PERRIER
' SOUS LE PIAGE '

PERMIS D'AMENAGER
REGLEMENT

PA
10



+2PAYSAGE

7 place de Regensburg
63 000 Clermont-Ferrand
Tél : 04 73 93 56 91
Mail : plus2paysage@yahoo.fr

Agence +2Paysage

Sophie Bour et Luc Léotoing
Paysagistes D.P.L.G.

DATE

Juillet 2014

DOSSIER N°

Y10076.01



38 rue de Sarliève – CS 10012
63808 CURNON D'Auvergne Cedex
TEL:04-73-37-91-01 FAX:04-73-30-91-15
Email: curnon@geoval.info

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



INDICE

C

NOM FICHIER

PA10_reglement_C.doc

REGLEMENT

Indice	Date	Désignation
A	17/04/2014	Initial
B	28/05/2014	Modifié (demande DDT) - accès, branchements aux réseaux, typologie des bâtiments, stationnement
C	17/07/2014	Modifié - précision sur les activités autorisées

REGLEMENT

Le projet se situe dans les zones Ui et Uii du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Perrier applicable sur la zone et complété par les articles suivants :

ARTICLE 1 – SONT INTERDITS

Les constructions à usage d'habitation.
Les constructions à usage exclusif de commerce.

ARTICLE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'artisanat sous condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances et de risques, pour le voisinage et l'environnement.

L'usage commercial peut être autorisé accessoirement, sous réserve qu'il soit lié à l'activité primaire qui doit être artisanale.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront conformément aux indications figurant au plan de composition, à savoir par la voie de desserte interne et au niveau des entrées prévues à cet effet.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque lot disposera d'un branchement au réseau d'électricité, d'eau potable, téléphone, et au réseau d'assainissement eaux usées. Les acquéreurs devront raccorder leurs évacuations d'eaux pluviales sur les noues, au niveau du fil d'eau.

Les raccordements de la construction au regard de branchement, et du regard de branchement aux réseaux du lotissement, ainsi que les frais de comptage seront à la charge de chaque acquéreur.

Assainissement

La totalité des surfaces au sol imperméabilisées ne pourra excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, Il est recommandé d'utiliser des matériaux perméable ou drainants pour l'aménagement des parkings, des cheminements piétons, .. tels que les stabilisations de gravier ou de gazon (dalles alvéolées), résine drainant, ..

Il est conseillé aux acquéreurs de chaque lot d'installer un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie pour les toitures, les surfaces de dessertes, les parkings et les aires de stockage. L'autonomie de conservation des eaux à la parcelle sera recherchée. Dans ce cas, les cuves seront enterrées, pouvant servir à l'arrosage des plantes. Sous réserve de traitements adaptés, les eaux de pluie peuvent être utilisée pour certains usage domestiques (sanitaire, lavage,...). Le trop plein des cuves sera renvoyé dans les noues publiques séparant les lots et bordant la voirie.

En tout état de cause, les eaux de la parcelle seront renvoyées in fine et si besoin dans les noues publiques servant à cet effet par des avaloirs ou des bordures ajourées. Cela nécessite donc un nivellement fin de la parcelle afin de régler les pentes pour diriger correctement les eaux de surfaces.

Les eaux polluées provenant de certaines activités (eaux de lavage, huile, essence, ...) devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité.

Déchets

Les autres déchets solides ou liquides de la production artisanale devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les alignements et limites prescrites sont destinés à fabriquer une cohérence urbaine sur l'ensemble de la zone.

En vertu de l'article R. 123-10-1 du CU, les règles du PLU ne sont applicables qu'au périmètre de l'opération. Dans tous les autres cas, se référer au plan de composition prévoyant des polygones d'implantation dans lesquels les constructions principales devront s'édifier.

Pour les lots 1 à 6 au Nord:

La façade Nord sera implantée entre 15m et 20m par rapport à la limite Nord.

Pour les lots 7 à 10 au Sud:

La façade Nord sera implantée en limite de voirie.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En vertu de l'article R. 123-10-1 du CU, les règles du PLU ne sont applicables qu'au périmètre de l'opération. Dans tous les autres cas, se référer au plan de composition prévoyant des polygones d'implantation dans lesquels les constructions principales devront s'édifier.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'y a pas de plan d'épannelage spécifique à la zone, la définition de la hauteur est celle figurant dans le P.L.U.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres. Une hauteur supérieure peut cependant être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**Déblais/Remblais**

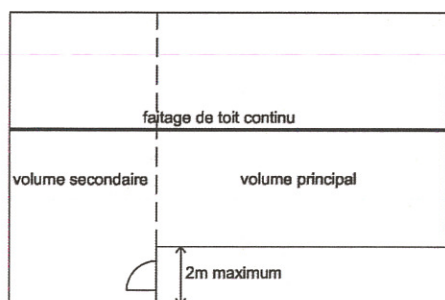
La gestion des déblais / remblais devra être la plus proche du terrain naturel sur l'ensemble de la zone. Sur la zone d'aléa faible, chaque m3 en remblais par rapport au terrain naturel devra être compensé par du déblai afin de retrouver l'équilibre de l'expansion des crues (article L 214-11 et L 214 du code de l'environnement).

Orientation des constructions

Les bâtiments seront orientés Nord/Sud sur l'ensemble de la zone.

. Pour les lots 1 à 6, le pignon Nord est orienté vers la départementale et le pignon Sud vers la voie de desserte. Dans le cadre d'une construction pouvant accueillir plusieurs programmes tels que Atelier/bureau, les bureaux seront situés au Sud dans la même continuité volumétrique que le bâtiment principal et attenant. Un décalage de 2 m maximum peut être autorisé.

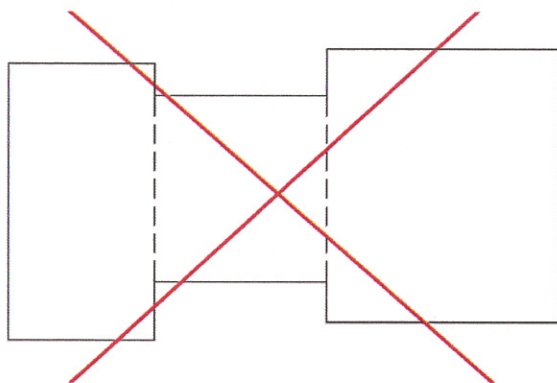
. Pour les lots 7 à 10, le pignon Nord est orienté vers la voie de desserte et le pignon Sud vers la Couze. Dans le cadre d'une construction pouvant accueillir plusieurs programmes tels que Atelier/bureau, les bureaux seront situés au Sud dans la même continuité volumétrique que le bâtiment principal et attenant. Un décalage de 2 m maximum peut être autorisé.



Le décalage de 2 m entend un décalage latéral du volume secondaire par rapport au volume principal mais les deux pignons restent accolés. La même hauteur de toiture est conservée entre les deux volumes afin de lire un volume global, le faîtage du toit reste continu entre les deux volumes. Ce décalage donne la capacité d'intégrer une porte d'accès latérale sur le pignon du deuxième volume.

Typologie de bâti

- Les constructions seront réalisées à partir d'un volume unique, se référant aux bâtiments tels que les granges et hangars de fermes présents à proximité. Plusieurs volumes ne peuvent être accolés et les constructions ne peuvent être disjointes. Les programmes mixtes tels qu'atelier + bureaux doivent être réalisés dans une même continuité volumétrique, un décalage de 2m maximum peut être autorisé.



Afin de garder une homogénéité architecturale sur l'ensemble de l'opération, chaque construction doit se lire comme une volumétrie compacte (cf les fermes et hangars présents autour du site). Sur la même parcelle, il ne peut donc y avoir plusieurs constructions disjointes séparées les unes des autres ou plusieurs constructions agglomérées.

Toitures

- Les constructions seront obligatoirement réalisées avec un toit à deux pans, les toits horizontaux sont interdits hormis s'ils sont végétalisés.

- Aucune émergence technique hormis les ouvertures ne sera visible en toiture compte tenu de l'impact visuel depuis la route de Pardines. Elles seront intégrées dans des volumes traités à l'échelle du bâtiment. Ces derniers devront en outre permettre un entretien aisé des édifices techniques.

- La récupération des eaux pluviales doit être intégrée dans la composition architecturale de la toiture, dans les acrotères ne présentant qu'un faible débord.

- les installations techniques (paraboles, antennes ..) doivent être disposées de manière à être le moins visible des voies publiques et non émergentes en toitures

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être autorisés intégrés à l'ensemble de la conception (plans et élévations au dépôt du PC).

Façades

Principes

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
- Lorsque la construction présente un mur pignon aveugle, le traitement architectural de celui-ci sera équivalent à celui d'une façade principale. Les murs pignons aveugles seront traités comme des façades.
- Les arcades et autres structures ou ouvertures à forme cintrées sont proscrites. Les poteaux non structurels sont proscrits.
- Les terrasses doivent être en accord avec l'alignement imposé. Elles ne peuvent en aucun cas être en débord par rapport à cet alignement.

Édicules en façade

- Aucun édicule technique (tel que les climatiseurs etc....) n'est admis en façade.
- L'ensemble des édicules non positionnés en toiture devront être intégrés dans la volumétrie du bâtiment.
- Une attention toute particulière sera apportée au bruit, mouvements d'airs et nuisances induits par l'ensemble des éléments de machinerie (ventilation ...).
- Aucune rejetée d'air ne sera admise entre 90 et 180 cm mesurés verticalement au-dessus du sol extérieur.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.

Ouvertures :

- Les formes géométriques simples non cintrées sont fortement recommandées,
- Les arcades et autres structures ou ouvertures à forme cintrées sont proscrites. Les poteaux non structurels sont proscrits.
- Les percements privilégieront les proportions à la verticale.
- Les menuiseries seront en bois, acier, PVC, aluminium.
- Les menuiseries seront dans une teinte allant du gris au noir ou correspondant au RAL de la zone. Les menuiseries bois teinte naturelle sont autorisées.
- Les menuiseries d'un même édifice devront être de matériau et de teinte identiques. Une variation de teinte participant à la modénature de la façade peut être tolérée.
- Les portes de parkings et garages répondent aux mêmes règles.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.

Volets :

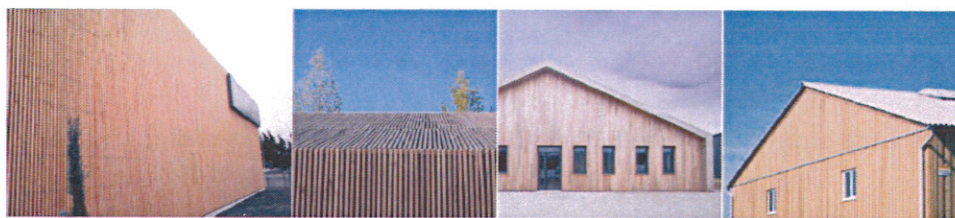
- Les coffres des volets roulants devront être dissimulés à l'intérieur du bâtiment ou en linteau de façon à ne pas être perceptible depuis l'extérieur des édifices.
- Les volets ouvrants à la française seront à simple ou double battants. En position ouverte ils devront être maintenus.
- Les stores à lamelle orientables sont autorisés à condition que le coffre et le moteur soient dissimulés en linteau ou en appuis (pour que ces dernières ne soient perceptibles depuis l'extérieur des édifices).
- Les volets coulissants devront intégrer les éléments de guidage hauts et bas dans la modénature générale de l'édifice.
- Les stores bannes sont proscrits.
- Les volets seront dans une teinte allant du gris au noir ou correspondant au RAL de la Zone. Les menuiseries bois teinte naturelle sont autorisées.
- Les volets d'un même édifice devront être de matériaux et de teintes identiques (les stores toile verticale ne sont pas concernés). Une variation de teinte participant à la modénature de la façade, peut être tolérée.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.

Pergolas et pare-soleils horizontaux :

- Les pergolas et pare-soleils horizontaux sont autorisés.
- Les pergolas et pare-soleils horizontaux seront en bois, acier, aluminium.
- Les pergolas et pare-soleils horizontaux seront dans une teinte allant du gris au noir ou correspondant au RAL de la zone. Les pergolas bois et pare-soleils horizontaux bois teinte naturelle sont autorisées.
- Des plantations grimpantes pourront être mises en place pour renforcer la qualité paysagère de l'ensemble.
- Les claies constituées de tiges de cannes (ou imitations) assemblées à l'aide de fil de fer (canisses) sont proscrites.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.

Gouttières et conduits de descente :

- Les gouttières et conduits de descente doivent s'intégrer harmonieusement à l'architecture et la teinte de la construction.

. Matériaux**Le bois****La pierre****Bardage métallique**

Matériaux

- Les matériaux exprimant un ouvrage contemporain sont prescrits (métal ou acier laqué, aluminium laqué ou anodisé, verre, bois dans une utilisation contemporaine ainsi que des appareillages en pierre).

En tout état de cause les couleurs retenues pour les façades et les toitures doivent se rapprocher d'un code RAL aussi bien pour les bardages peints que pour les matériaux bruts (bois, pierre..), à savoir:

. pour les façades **RAL 1002, RAL 1019, RAL 7000**

. pour les toitures **RAL 1019** sauf dans le cas où la couleur de la façade se retourne sur la toiture

Cas autorisés:

1- Façade RAL 1002/ Toiture RAL 1002 option à privilégie

2 Façade RAL 1019 / Toiture Ral 1019 option à privilégie

3 Façade RAL 7000 / Toiture RAL 7000 option à privilégie

4- Façade RAL 1002/ Toiture RAL 1019

5 Façade RAL 7000 / Toiture RAL 1019

La couleur de façade doit avoir une couleur dominante homogène pouvant se retourner sur la toiture, assurant ainsi une compacité du volume. Les façades alternant plusieurs couleurs sont proscrites.

- Les enduits seront de teintes naturelles.

- La couleur des volets ou de toute protection solaire légère sera en harmonie avec les tons du bâtiment.

Entrées

La conception de l'entrée doit intégrer les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffret des réseaux, ..) et permettre de dissimuler les bacs à déchets ménager depuis l'espace public. L'aspect des portails et portillons devra s'harmoniser avec la clôture, ils seront de même hauteur que celle-ci.

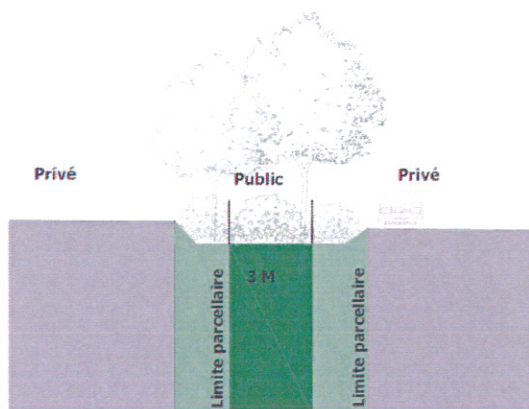
Clôtures

En règle générale, les clôtures seront situées en limite foncière. Elles seront de couleur grise ou se rapprochant du **RAL 7000**, de 1.60m de hauteur et seront ajourées. Les murs d'enceinte sont exclus.

Elles seront positionnées en creux par rapport aux assiettes générales des terrains et seront intégrées à des épaisseurs plantées.

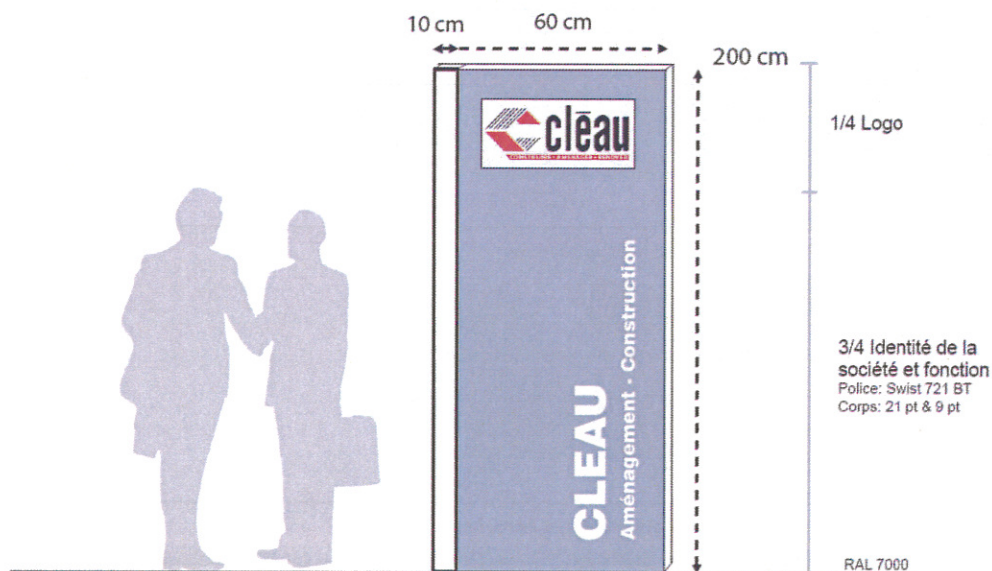
La clôture en limite séparative avec les noues transversales sera implantée dans un espace creux de 2 m de large; hormis pour les lots 7 à 10 pour la limite située dans l'alignement des accès.

Les murs bahut sont interdits.



Signalétique

- La dimension et la position des enseignes commerciales ayant pour support le bâtiment doivent être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.
- . Enseigne murale, apposée à plat sur le tiers supérieur de la façade des bâtiments, d'une hauteur de 1.00m maximum sur les façades principales (donnant sur les voies) et de taille plus modeste d'une hauteur de 0.75m maximum sur les façades latérales. Il est préconisé d'utiliser des matériaux support de type bois, fer forgé, métal ou lave émaillée, des éclairages indirects et des lettres découpées.
- Les enseignes commerciales devront être conçues dans un esprit de simplicité et de sobriété. Leur géométrie doit être simple, les formes courbes sont à éviter.
- Chaque établissement disposera obligatoirement d'un totem signalétique individuel positionné à l'entrée de sa parcelle. Les obligations concernant les totems individuels sont:
 - . Les dimensions du totem sont de 2m de hauteur X 60 cm de largeur
 - . Le totem se fixe au mat porteur préalablement mis en place par la Maîtrise d'Ouvrage
 - . Le RAL de fond du Totem est le **1019**
 - . Le nom de l'entreprise est inscrit en blanc à la verticale en lettres majuscules ou minuscules. La Police retenue est **SWIS 721 Bk BT**
 - . Une réserve est prévue pour le logo de l'entreprise dans la partie haute et ne devra pas faire plus de ¼ de la surface totale du panneau
- Les enseignes défilantes ou clignotantes sont interdites. Les enseignes lumineuses devront s'éteindre en même temps que l'éclairage public.
- Les mats isolés supports d'enseignes commerciales sont proscrits.



Espaces techniques

Les aires de stockage sont prévues :

- Pour les lots 1 à 6, au Nord,
- Pour les lots 7 à 10, au Sud. Conformément aux préconisations de la Police de l'Eau, les matériaux stockés ne doivent présenter aucun risque en cas d'inondation (pollution, objets entravant l'écoulement naturel de l'eau, ...)

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement sont prévues :

- Pour les lots 1 à 6, au Nord,
- Pour les lots 7 à 10, au Sud.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

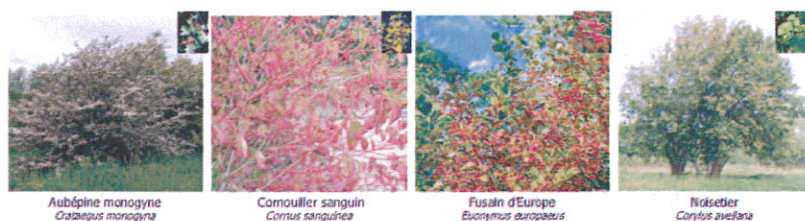
Les espaces privés contribuent à favoriser la biodiversité sur l'ensemble du site, offrent du confort aux usagers et participent à la récupération des eaux de surface.

- Afin de développer un projet à forte valeur environnementale, chaque parcelle doit comporter 15 % d'espace planté minimum. Cette valeur pourra être renforcée par des sols perméables pour les parkings, dessertes (Stabilisé, Evergreen, espaces enherbés).
- Pour les parkings, la réglementation applicable est celle du PLU à savoir 1 arbre à haute tige pour 2 places de parking
- La palette végétale préconisée est celle utilisée pour les espaces publics qui identifie 3 strates (herbacée, arbustive et arborée). Les acquéreurs des lots ont l'obligation de planter dans la bande verte de 2m le long des limites séparatives figurant au plan de composition permettant ainsi d'obtenir 15% de surface plantée; hormis pour le long des accès pour les parcelles des lots 7 à 10

Essences arborées



Essences arbustives



Essences arbustives et herbacées



ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher disponible sur le lotissement est fixée à 8800 m² dont la répartition est la suivante :

Lots	Surface de plancher (m ²)
1 (à bâtir)	880
2 (à bâtir)	880
3 (à bâtir)	880
4 (à bâtir)	880
5 (à bâtir)	880
6 (à bâtir)	880
7 (à bâtir)	880
8 (à bâtir)	880
9 (à bâtir)	880
10 (à bâtir)	880
11 (voirie)	/
12 (espace vert)	/
13 (espace vert)	/
Total	8800