

Département du PUY-DE-DOME
COMMUNE DE LEMPDES

AMENAGEUR – LOTISSEUR

AFU Libre « Les Pradeaux »
Présidée par :
M. Florent MASSONNEAU

20 rue Jean Claret
63000 CLERMONT-FD
Tel : 04 73 24 24 01
Mail : urbasite @orange.fr

ARCHITECTE

ATELIER D'ARCHITECTURE CASA



10, Rue Bardoux
63 000 Clermont-Ferrand
Tel : 04 73 14 61 75

Courriel : contact@atelier-casa.fr

A.F.U. Libre « Les Pradeaux »
DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

**PA
10**



GEOVAL
Géomètres-Experts
Bureau d'Etudes VRD

38 Rue de Sarliève
CS 10012

63 808 COURNON D'AUVERGNE Cedex
Tel:04 73 37 91 01 - cournon@geoval.info



Lempdes
PA 63193-24-G0001 -
Date de réception : 22/01/2024 -
PA10_1_1.pdf -

Date d'export : 04/04/2024

DATE

Juin 2023

DOSSIER N°

C18537

SELON PLAN DU

12/06/2023

INDICE

B

NOM FICHER

PA10-Reglement

Indice	Date	Désignation
A	Juin 2023	Initial
B	Nov 2023	Rectification surface de plancher

REGLEMENT

Les documents d'urbanisme en vigueur (dispositions communes à l'ensemble des zones PLU de Lempdes et à la zone 1AU en particulier) sont applicables sur le lotissement ; Ils sont complétés par le plan de composition ou figurent les polygones d'implantation des bâtiments principaux et les articles suivants :

ARTICLE 1AU 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En vertu de l'article R. 151-21 alinéa 3 du CU :

- les règles des documents d'urbanisme en vigueur sont applicables au périmètre de l'opération

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En vertu de l'article R. 151-21 alinéa 3 du CU :

- les règles des documents d'urbanisme en vigueur sont applicables au périmètre de l'opération

ARTICLE 1AU 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible sur le lotissement est fixée à 19 650 m².
La répartition de la Surface de Plancher est la suivante :

Lot n°	Nombre de lots à bâtir possibles	Surface de plancher :
1	3	2800
2	3	2000
3	8	1120
4	1	2560
5	4	600
6	6	900
7	4	600
8	6	900
9	3	450
10	6	900
11	2	300
12	6	900
13	2	300
14	6	900
15	12	2400
16	3	600
17	2	400
18	4	1000
19	0	0
20	0	0
21	0	0
22	0	0
23	0	0
24	0	0
Espaces communs (transformateur)		20
Total :		19 650 m²

ARTICLE 1AU 4 - BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES

COEFFICIENT DE BIOTOP PAR SURFACE (CBS) et SURFACES PLEINE TERRE (SPT)

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 40% minimum de cette dernière doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

Exemples de calcul de CBS :

■ Espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.



Exemples illustratifs : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue.

■ Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.



Exemples illustratifs : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.

■ Surfaces imperméables : ratio = 0

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.



■ Arbres de hautes tiges* : ratio = + 0,01

La plantation d'arbre de haute tige* donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul du CBS des arbres de haute tige s'ajoute au CBS de la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

Calcul du coefficient de Pleine terre (PLT) :

PLT minimal à obtenir pour l'ensemble de l'opération = $0.40 \times 47\,310 = 18\,624$

Calcul du CBS :

Plantation d'arbres de haute tige réalisée par le lotisseur dans les espaces communs : $40u \times 0.01 = +0.4$

CBS restant pour l'ensemble de l'opération = $(0.60-0.40) \times 47\,310 = 9\,462$

(qui sera forcément obtenu avec le PLT)

L'opération se veut exemplaire avec la plantation de plus de quarante arbres sur les espaces communs, ce qui va procurer un CBS de plus de 0.8, très largement au-dessus du CBS imposé par les règlements d'urbanisme en vigueur.

Cela donne, pour les lots, le tableau CBS/PLT suivant :

n° lot	destination	Surface	PLT		CBS	
1	Lgt collectif/ lgt interm	3096	0,45	1393	0,45	1393
2	Service et prof libérale	3476	0,40	1390	0,40	1390
3	Maison groupée/lgt interm	1598	0,40	639	0,40	639
4	Lgt collectif/lgt interm/maison groupée	3709	0,40	1483	0,40	1483
5	Maison indiv et indiv groupée	900	0,35	315	0,35	315
6	Maison indiv et indiv groupée	1230	0,35	430	0,35	430
7	Maison indiv et indiv groupée	1046	0,35	366	0,35	366
8	Maison indiv et indiv groupée	1585	0,35	554	0,35	554
9	Maison indiv et indiv groupée	946	0,35	331	0,35	331
10	Maison indiv et indiv groupée	1533	0,35	536	0,35	536
11	Maison indiv et indiv groupée	911	0,35	318	0,35	318
12	Maison indiv et indiv groupée	1634	0,35	571	0,35	571
13	Maison indiv et indiv groupée	788	0,35	275	0,35	275
14	Maison indiv et indiv groupée	1570	0,35	549	0,35	549
15	Maison indiv	4604	0,40	1841	0,40	1841
16	Maison indiv	1119	0,40	447	0,40	447
17	Maison indiv	1000	0,40	400	0,40	400
18	Lgt collectif/lgt interm/maison groupée	1740	0,40	696	0,40	696
19	noe	109	1	109	1	109
20	noe	146	1	146	1	146
21	noe	89	1	89	1	89
22	noe	135	1	135	1	135
23	noe	66	1	66	1	66
24	noe	121	1	121	1	121
	total surface	33151		13200		13200

esp communs	esp vert	3741	1	3741	1	3741
	noue	2228	1	2228	1	2228
	parking	499	0	0	0,5	249
	chaussée	5871	0	0	0	0
	sable	1820	0	0	0,5	910
	total surface	14159		5969		7128
	total opération	47310	0,405	19169	0,430	20328
	arbres plantés	40			0,4	
	coef atteint		0,405		0,830	
	objectif à atteindre		> 0,4	18924	> 0,6	

Préconisations générales pour toutes nouvelles plantations :

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces à privilégier sont les suivants :

- **Arbres :** Frêne, Erable plane ou sycomore, Merisier, Tilleul de hollande ou des bois, Hêtre, Châtaignier, Noyer, Chêne, Charme, Marronnier, Orme résistant à la graphiose, Peupliers (noirs ou américains), Tremble, Saule blanc...
- **Arbustes buissonnants :** Noisetier, Prunellier, Amélanchier du Canada ou ovalis, Groseillier/ Cassissier/ Framboisier/ Ronce sauvages, Aubépine, Bourdaine, Eglantier, Houx, Lierre, Saules, Camérisier à balais, Genêts, Fusain d'Europe, Cornouiller...
- **Arbustes intermédiaires :** Erable champêtre, Sorbier des oiseaux, Saule marsault, Poirier/ Pommier/ Cognassier ou Prunier sauvages, Sureau noir ou rouge, Alisier blanc, Charmille, Bouleaux, Cytise, Cerisier tardif, Aulne glutineux, Saules, Osier, Néflier. Genévrier commun...
- **Essences ornementales :** Berberis persistants, Buis, Cotonéaster divers, Bois joli, Troène, Mahonia, Piéris, Laurier noble, Pervenche.
- **Plantes grimpantes :** Chèvrefeuille, Vigne, Vigne vierge, Glycine, Clématite, Hortensia grimpant, Lierre...
- **Plantes vivaces :** Aster, Centaurée, Coreopsis, Iris, Rose trémière, Rosier, Valériane des jardins, Tulipes, Narcisses, Jacinthes, Lys...



PROPOSITION DE FRUITIERS A PLANTER EN INDIVIDUS ISOLES DANS LES JARDINS PRIVES :

Pommiers :

- Pomme comte
- Pomme Calville rouge
- Pommier d'ornement

Poiriers :

- Poire Sucrée de Montluçon
- Poire Conférence
- Poirier à fleurs

Abricotier :

- Abricot blanc d'Auvergne

Cerisier :

- Cerise Bigarreau de Mezel
- Cerisier du Japon (d'ornement)

Dispositions Générales du PLU - ARTICLE 10 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

Les acquéreurs des lots prendront toute mesure adaptée à leur projet pour que la rétention des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité des usagers de la voie.

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 drainante, ..

Dispositions Générales du PLU – ARTICLE 11 - STATIONNEMENT

Conformément aux dispositions générales du PLU, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation.

Il est vivement recommandé aux acquéreurs des lots de prévoir au minimum une place non close avec accès direct sur la voie, à l'intérieur de leur parcelle.

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



Exemples de stationnement non clos