



ALTERGEO
o.chalmet•géomètre-expert

Département de l'Allier – Commune de BOURBON L'ARCHAMBAULT

Aménagement porté par
La société Assemblia

PERMIS D'AMENAGER
Programme des travaux

PA 10

V3 - 11/10/2022

Dossier n°21432

21432_pa10.docx

Expert judiciaire - Médiateur - Scanner 3D - Copropriété - Urbanisme - Lotissement - Topographie
4 avenue du Cimetière de l'Est - 03100 Montluçon ■ 22 Allée Alan Turing - 63000 Clermont-Ferrand
tél : 04 70 09 35 59 - courriel : contact@altergeo.fr - web : <http://altergeo.fr>

AltergéO SARL de Géomètres Experts au capital de 7 000 € - SIREN 513 981 498 00035 RCS Montluçon - APE 7112A - ordre des Géomètres-Experts n°2009B200015

Le présent règlement s'applique au lotissement « Font Nérís » sur la commune de Bourbon L'Archambault.

Ses dispositions sont opposables et s'imposent à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Elles doivent être visées dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire du règlement et du plan doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de ventes ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et occupations du sol à usage agricole.
2. Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) autres que celle nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...)
3. Les caravanes isolées (art R111-37 à art R 111-40 du code de l'urbanisme)
4. Les terrains de camping et caravanage (art R421-19c, R421-23c du code de l'urbanisme)
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976)
6. Les habitations légères de loisirs (art R111-37 du code de l'urbanisme)

2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
3. Le présent lotissement est destiné à recevoir :
 - les constructions à usage d'habitation individuelle, ainsi que leurs annexes ;
 - les constructions à usage d'habitat collectif ;
 - les constructions à usage de logements locatifs ;

3. ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées

Toute construction devra être obligatoirement raccordée au réseau d'eaux usées du lotissement par l'intermédiaire du tabouret de branchement existant au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une

autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

La construction devra être obligatoirement raccordée au réseau d'eaux pluviales du lotissement par l'intermédiaire du tabouret de branchement existant au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques.

Il est recommandé la mise en œuvre de systèmes de récupération et d'utilisation des eaux pluviales avant le rejet dans le collecteur.

Autres réseaux

La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

Le raccordement au réseau électrique devra être réalisé depuis le coffret de branchement existant au droit du terrain. Dans le cas de raccordement aux réseaux de télécommunications et de gaz, ils devront être effectués depuis les branchements existants au droit du terrain.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conformément au plan de composition annexé. Toute construction devra être implantée à plus de 5.00m de l'alignement. L'orientation des faitages sera parallèle à l'alignement sur voie.

Pour les maisons à toit terrasse, la façade principale devra être parallèle à l'alignement sur voie.

Pour les constructions à plusieurs faitages, celui de la plus grande longueur devra être également parallèle à l'alignement sur voie.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au plan de composition annexé.

Les constructions pourront être implantées soit en limites de lots, soit en retrait d'une distance au moins égale à H/2, sans pouvoir être inférieure à 3.00m.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieur à 3 m. Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 4 m.

8. EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

9. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout et 15m au faitage avec une tolérance de 2m pour les éléments de superstructures.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les prescriptions édictées par le règlement du SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables) devront impérativement être respectées.

10. ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Généralités

Seule sera tolérée et seulement pendant la durée des travaux, la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux et de l'outillage.

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu urbain. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

(Règlement de la ZPPAUP : secteur Auaz5)

Les volumes bâtis doivent être simples de formes parallélépipédiques ou cubiques, surmontés d'un toit. Une disposition différente peut-être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Les maisons en bois ne sont pas interdites et peuvent être autorisées après avis des services instructeurs.

Les imitations d'architecture régionale étrangère à la région sont interdites.

Couleurs

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits. Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec l'environnement et la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (carreaux de plâtre, agglomérés, ...) est interdit.

Les façades latérales et postérieures seront traitées de la même façon que la façade principale.

Les enduits extérieurs de teinte vive sont interdits.

Toitures

Les couvertures doivent être à toits en pente à 2 pans (40° minimum), sans croupe, et de couleur terre cuite. Des toitures et des couleurs différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit de l'extension, de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente ou dans le cadre d'une composition architecturale spécifique. De même, les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les toitures autres que celles décrites ci-dessus sont interdites.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

L'implantation altimétrique de la construction et des accès devra être soigneusement adaptée au terrain naturel.

Les constructions avec sous-sols enterrés sont autorisées sous réserve de l'obligation d'un relevé de côte altimétrique du terrain naturel avant travaux démontrant une pente supérieure à 5%. Les constructions avec sous-sols enterrés sur un terrain naturel avant travaux ayant une pente inférieure à 5% devront être soumises à l'autorisation de Monsieur l'Architecte des bâtiments de France.

Menuiseries

Les menuiseries seront en bois ou en PVC ou en aluminium peintes, filmées ou colorées dans la masse de teinte pastel. La proportion des ouvertures devra être respectée.

Les volets roulants seront autorisés, dans la mesure où le caisson n'est pas visible.

Pour les menuiseries et volets, une seule couleur sera autorisée sur la construction, en harmonie avec celle de la façade de l'immeuble.

Constructions annexes :

Les toitures en terrasse sont interdites.

La construction de poulailler, clapier, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir un élevage est autorisée, dans le cadre d'un élevage domestique, et dont les installations sont limitées à 6m².

Les constructions annexes dont la superficie dépasse 10 m² devront répondre aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux, notamment pente et matériaux de couverture, enduits et proportion des fenêtres. Les petites constructions annexes inférieures à 10 m² pourront être soit en bois neuf teinte naturelle, soit « en dur » semblables à l'habitation, sans que la hauteur puisse dépasser 2.50m au faitage. Les couvertures seront de ton rouge brun teintées dans la masse.

Clôtures

sur voiries :

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un soubassement de 0.60 m de hauteur maximum et d'un grillage, le tout ne dépassant pas 1.50 m de hauteur à partir du trottoir. La partie maçonnée sera enduite à l'identique de l'habitation.

La clôture pourra être doublée d'une haie constituée d'essences locales.

Les portails, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur de la clôture.

sur limite séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives devront être de hauteur 1.50 m maximum.

La clôture pourra être doublée d'une haie constituée d'essences locales.

Ouvrages techniques apparents :

Les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale contemporaine des bâtiments et des aménagements.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade vue sur l'espace public, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Climatiseurs

Les appareils de climatisation devront être positionnés de façon à apporter la nuisance sonore et visuelle la plus faible au voisinage.

Les systèmes extérieurs devront être positionnés dans des coffres ou caches climatiseurs intégrés à la construction principale.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toitures en pentes. Dans ce cas, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Enseignes :

Emplacement des enseignes :

Il ne peut être admis d'enseignes apposés sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants.

Les enseignes ne doivent pas être placées plus haut que les allèges des baies du premier étage.

Nombre d'enseignes

Le nombre d'enseignes est limité par établissement

- A une enseigne à plat
- A une enseigne perpendiculaire, dans chaque rue, si le commerce se situe à l'angle de rues.

Enseignes perpendiculaires :

Surface maximum de la silhouette 0.4 m² ; saillie maximum 0.60m ; hauteur maximum 0.60 m.

Dans ce cas, l'emplacement de l'enseigne sera situé dans la hauteur du 1er étage entre les appuis des baies du 2ème et les appuis des baies du 1er.

Enseignes franchisées :

Elles ne seront pas autorisées si elles ne respectent pas les matériaux et dimensions définies ci-dessus.

Éléments des enseignes :

Seuls prennent figure sur les enseignes les éléments suivants : motif décoratif (logo), raison sociale, indication de l'activité, nom de la ou des personnes exerçant cette activité, avec l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Stores et bannes

Sous réserve d'application des règlements particuliers (règlement de voirie), les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent.

Une seule couleur sera autorisée, choisie en harmonie avec celle de la façade de l'immeuble (matériaux, peintures).

Les bannes doivent épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent pour éviter de former un ensemble sur plusieurs baies.

11. STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

Les possibilités de réalisation de parking doivent être au minimum de :

2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation. Dans les opérations d'ensemble il sera prévu en plus de ces parkings communs correspondant à une demi-place par logement.

Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement sur la propriété en plus du garage.

12. PLANTATIONS

Les plantations choisies devront être d'essences locales, en se référant à la liste préconisée en annexe du présent règlement (liste annexée au règlement de la ZPPAUP en vigueur au moment du dépôt du dossier).

13. COEFFICIENT DE BIOTOPE SURFACIQUE (CBS)

Il est imposé un coefficient de biotope par lots.

Le coefficient de Biotope (CBS) permet de déterminer les proportions de surfaces favorables à la biodiversité, par rapport à la surface totale du lot. Il détermine ainsi la qualité environnementale d'une parcelle.

Il se calcule de la façon suivante :

$CBS = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface du lot}$

$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Les définitions de revêtements sont les suivants :

1. Surfaces imperméabilisées : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (bitume, béton, dallage avec mortier, etc...);
2. Surfaces semi-perméables : revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (dallage avec couche de gravier/sable, clinker, etc.);

3. Surfaces semi-ouvertes : revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouses) ;
4. Espaces verts sur dalles : espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm ;
5. Espaces verts en pleine terre : continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore ;
6. Toiture classique : infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées ;
7. Mur végétalisé : végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10m ;
8. Toiture végétalisée : végétalisation des toitures extensives ou intensives.

Pour chaque revêtement, les coefficients seront les suivants :

1. Surfaces imperméabilisées : 0,0
2. Surfaces semi-perméables : 0,3
3. Surfaces semi-ouvertes : 0,5
4. Espaces verts sur dalles : 0,7
5. Espaces verts en pleine terre : 1,0
6. Toiture classique : 0,2
7. Mur végétalisé : 0,5
8. Toiture végétalisée : 0,7

Pour chaque lot, le coefficient de biotope devra être supérieur ou égal à 0,5.

La surface de pleine terre, pour chaque lot, est fixée à 0,4.

Exemple : pour un lot de 700m², une maison de 150m² d'emprise au sol, avec terrasse carrelée de 30m², allée et parking empierrée de 100m², le restant en pelouse et pleine terre :

- *Surfaces éco-aménageable :*
 - *Maison et terrasse : 180x0 = 0 ;*
 - *Allée et parking : 100x0,5 = 50 ;*
 - *Pelouse et pleine terre : 420x1 = 420*
- *Total surfaces éco-aménageables : 470m²*
- *Surface du terrain : 700m²*
- *CBS = 470/700 = 0.67*
- *Conclusion : le CBS est bien respecté, et le coefficient de pleine terre l'est également.*

14. SURFACES DE PLANCHER

La surface de planche maximale sur l'ensemble de l'opération sera de 2 800m².

La répartition par lot sera équivalente, et indépendante de la superficie du lot.

N° de Lot	Surface de plancher maximale autorisée (en m ²)
1	400
2	400
3	400
4	400
5	400
6	400
7	400

Annexe

LA HAIE ET LE BOCAGE

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES

ARBUSTES :

Troène champêtre, charmille, noisetier, prunellier, érable champêtre, cornouiller sanguin, fusain, néflier, sureau, viorne, buis, épine blanche.

ARBUSTES A FLEURS :

(pour haies libres ornementales)

Buddleia, forsythia, hibiscus (althoea), sureau, groseillier à fleurs, rosier rugueux, seringat, boule de neige, lilas, deutzia, viorne, églantier.

ARBUSTES A FRUITS :

Cassissier, groseillier, framboisier, noisetier, néflier.

ARBRES DE HAUT JET :

Erable champêtre, charme, chêne sessile, chêne pédonculé, chêne rouge d'Amérique, frêne, merisier des bois, érable sycomore, orme résistant, tilleul, marronnier, châtaigner (sol acide), bouleau blanc, saule blanc, aulne (en terrain frais), alisier, acacia, sorbier domestique (et pas sorbier des oiseaux), peuplier tremble (et pas peuplier d'Italie), platane, noyer (sur sol argilo-calcaire), mûrier (en Val d'Allier).

ARBRES A FRUITS :

Pommier, poirier, cerisier, etc...

Utilisez de préférence de jeunes plants :

Pour faciliter la reprise, les plants doivent avoir au maximum 2 ans.
Ils peuvent être achetés en mottes ou racines nues ou être sélectionnés dans le milieu naturel.