

DEPARTEMENT DE L'ALLIER  
COMMUNE DE DESERTINES

Lotissement Delbary

**PA 10 – REGLEMENT**  
**PA MODIFICATIF 01**

n° PA 003 098 22 00001 délivré le 29/04/2022

assembli<sup>a</sup>

**Maître d'ouvrage**

Assembli<sup>a</sup> Agence de l'Allier  
42, rue de la République  
03000 AVERMES  
Tel : 04.70.44.56.01



**Maître d'œuvre**

Mairie de Désertines  
11 Rue Joliot Curie  
03630 DESERTINES  
Tel : 04.70.02.34.47



**Atelier KIZILTAS**  
architectes

**Architecture/Urbanisme/Paysage**

Atelier KIZILTAS Architectes  
48 Avenue des Paulines  
63000 CLERMONT-FERRAND  
Tel : 04.63.08.28.89

**Atelier KIZILTAS**  
Architectes  
48 AV. DES PAULINES | 63000 CLERMONT-FERRAND  
37 QUAI DES CARRIÈRES | 91220 CHARENTON LE PONT  
04 63 08 28 89 | [secretariat@atelier-kiziltas.com](mailto:secretariat@atelier-kiziltas.com)  
SAS au capital de 10 000 € | SIREN 849 528 336

**Il n'est pas envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur, hormis pour les articles suivants :**

## **[ AU\* ] DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU\***

### **ARTICLE AU\*2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Le lotissement prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat. Il est prévu la construction de 8 logements dans l'emprise du lotissement.

### **ARTICLE AU\*3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Les accès aux lots seront conformes aux prescriptions du Plan de composition du lotissement.

Les lots ou subdivisions de lots devront disposer d'un accès unique depuis les voiries riveraines ou la voie interne au lotissement.

Les accès véhiculaires directs depuis le chemin piéton et l'aire de jeux sont strictement interdits.

Les lots n°1, 3, 4, 5 et 9 sont grevés d'une servitude d'accès véhiculaire interdit conformément aux indications portées au plan de composition. (Cf. Pièce PA 4).

Les lots n°2 et 7 sont grevés d'une servitude d'accès véhiculaire obligatoire conformément aux indications portées au plan de composition. (Cf. Pièce PA 4).

#### **2 - Voirie**

La voie interne dispose d'une largeur de roulement de 5 mètres, hormis sur certaines zones de rétrécissement de la chaussée.

Une aire de retournement est aménagée en impasse de la voie interne. Les accès aux lots n°5, 6 et 7 seront obligatoirement aménagés depuis cette aire.

Cette zone de retournement est aménagée en enrobé.

Le stationnement sur cette aire de retournement est strictement interdit.

## **ARTICLE AU\*4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

Les branchements d'eau des lots n°1 à 8 seront mis en place par l'aménageur.

### **2 – Assainissement**

- **Eaux usées :**

Les branchements au réseau d'eaux usées des lots n°1 à 8 seront mis en place par l'aménageur.

Pour les lots n°1 à 7, la topographie du site oblige la mise en place d'un poste de relevage, située à l'aspect Sud du lot n°2, pour évacuer le réseau en direction de la rue du Peu de Lara.

- **Eaux pluviales :**

La gestion des Eaux Pluviales se fera sur chaque lot ou subdivision de lot suivant les prescriptions du PLU et les prescriptions de Montluçon Communauté.

Les eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées seront évacuées :

- Pour les toitures des constructions et les zones imperméabilisés des lots : Ces eaux devront être gérées à la parcelle via des rétentions individuelles ou des tranchées drainantes.

La capacité de ce dispositif sera proportionnelle à la superficie imperméabilisée du lot, sans préjudice aux fonds voisins ou à la voirie, étude et ouvrage à la charge exclusive de chaque acquéreur et à ses frais. Le volume de rétention et le débit de fuite devront être conforme aux prescriptions de Montluçon Communauté.

Toutefois au regard de l'étude de sol qui montre un sol peu perméable, le surplus des eaux de pluviales sera évacué dans le réseau d'assainissement en respectant un débit de fuite de 3l/s ou dans la noue plantée.

- Pour la voie, la noue plantée facilitera le drainage du terrain, l'infiltration des eaux dans le sol et le stockage des eaux pluviales. Les pavés enherbés amélioreront également les perméabilités de la voirie. Le reste des eaux sera capté par des avaloirs repris sur le réseau d'eaux pluviales

Ce dispositif sera installé dans chaque lot, et à la charge de chaque acquéreur et à ses frais.

Les branchements au réseau d'eaux usées des lots n°1 à 8 seront mis en place par l'aménageur.

Les lots n° 1 et 2 sont grevés d'une servitude d'assainissement pour Eaux Pluviales- zone non aedificandi

- d'une largeur de 5 mètres le long de leur limite Ouest conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès pour entretenir ce réseau. (Cf. Pièce PA 4).

### **3 – Réseaux divers**

Les branchements au réseau de télécommunication et d'électricité des lots n°1 à 8 seront mis en place par l'aménageur.

## **ARTICLE AU\*6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 - Recul**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies seront appréciées à l'échelle du périmètre du lotissement en référence à l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de

- Largeur H/2 avec un minimum de 3,00 m par rapport à une limite sur emprise publique concernant un espace vert ou cheminement pour les lots n°7 partie et n°8
- Largeur 5,00 m par rapport à une limite sur emprise publique concernant une voie, pour les lots n°1 à 8
- Largeur 7,00 m par rapport à la limite sur emprise publique à proximité de la station de relevage pour le lot n°2

Il conviendra de se reporter au Plan de Composition (*Pièce PA4*) pour les polygones d'implantation et les servitudes applicables.

Pour l'ensemble des lots et de leurs subdivisions, la marge de retrait sur rue devra comporter la plantation d'au moins un arbre tige.

L'implantation des annexes et piscines est autorisée en dehors de ce polygone d'implantation dans la limite du respect des règles d'urbanismes imposées par le PLU et des servitudes de plantations reportées au Plan de Composition (*Pièce PA4*) et dans le respect des conditions de gestion des Eaux Pluviales.

Les constructions devront s'implanter dans le sens général des façades où la plus grande longueur est exposée au Sud.

## **ARTICLE AU\*7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives seront appréciées à l'échelle du périmètre du lotissement en référence à l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de se reporter au Plan de Composition (*Pièce PA4*) pour les polygones d'implantation et les servitudes applicables.

L'implantation des annexes et piscines est autorisée en dehors de ce polygone d'implantation dans la limite du respect des règles d'urbanismes imposées par le PLU et des servitudes de plantations reportées au Plan de Composition (*Pièce PA4*) et dans le respect des conditions de gestion des Eaux Pluviales.

Pour les lots 1 à 7, l'implantation en limite séparative est interdite. Les constructions devront être implantées en respectant une marge de recul égale à la Hauteur de la construction divisée par 2 ( $H/2$ )n avec un minimum de 3,00 m.

## **ARTICLE AU\*8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété seront appréciées à l'échelle du périmètre du lotissement en référence à l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de se reporter au Plan de Composition (*Pièce PA4*) pour les polygones d'implantation et les servitudes applicables.

La distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE AU\*10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la toiture (hors dispositifs techniques tels que souches de cheminée, machinerie d'ascenseurs ...), sans que la construction ne comporte plus d'un étage en plus du Rez-de-chaussée.

## **ARTICLE AU\*11 : ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURES**

### **Toitures et couvertures :**

En sus des dispositions applicables par le règlement d'urbanisme, les toitures terrasses devront obligatoirement comporter une protection, sans matériau d'étanchéité à nu. Dans le cas de toitures terrasses, la protection par végétalisation sera à privilégier.

### **Façades :**

L'emploi de matériaux de couleurs vives, de matériaux brillants ou réfléchissants pour les revêtements de façade est interdit.

Pour les opérations d'ensembles de maisons, l'utilisation d'une même teinte générale sur le revêtement de façade est interdite sur plus de 2 maisons successives.

Dans le cadre de plusieurs constructions sur un même terrain, les façades des constructions devront s'harmoniser entre elles.

Pour les annexes, il conviendra d'utiliser les mêmes matériaux que la construction principale.

Le recours à des matériaux naturels en vêtue est autorisé sous réserve qu'ils soient traités et prévus pour une utilisation extérieure, et garantissant une finition homogène.

Les menuiseries de couleurs vives sont interdites.

Les menuiseries de couleurs blanche et noire sont autorisées.

Le recours au PVC est autorisé seulement pour les menuiseries extérieures (fenêtres, porte fenêtres et baies coulissantes), et en justifiant d'une filière vertueuse.

### **Clôtures :**

Dans le cas de clôtures, elles devront être implantées obligatoirement en limite de propriété.

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,60 m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Les clôtures tant en limite sur domaine public que sur les limites séparatives entre lots pourront être constituées soit :

- par un muret d'une hauteur de 0,50 m maximum avec l'obligation d'installer une couverture en tête des murets avec revêtement de surface (teinte en cohérence avec le revêtement), le cas échéant surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire voie à dominante verticale, de teinte RAL 7016

- par une grille toute hauteur ou d'un dispositif à claire voie à dominante verticale, de teinte RAL 7016, obligatoirement accompagnée d'une haie diversifiée d'essences locales.

Les murs en maçonnerie toute hauteur, ou des panneaux de clôtures pleins sont proscrits.

Dans le cas de portails et portillons, ceux-ci devront respecter le même alignement que la clôture.

Les boîtes aux lettres devront obligatoirement être à proximité de l'accès véhicule et être installées sur pied, ou intégrées à tout élément de maçonnerie rendu nécessaire à l'installation d'un portail ou d'un portillon.

### **ARTICLE AU\*13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La plantation d'au moins un arbre de haute tige est obligatoire sur la bande de retrait contre une voie de chaque lot.

Les arbres et arbustes invasifs, allergènes sont à proscrire.

La mise en œuvre de plantations sur bâche est interdite.

Le paillage végétal et minéral est autorisé. Le paillage en broyage de palettes de bois est à proscrire.

### **ARTICLE AU\*14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **SURFACE DE PLANCHER**

**Après approbation du projet, il sera procédé par un Géomètre-Expert, au bornage de chaque lot.**

La Surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de : 1 320 m<sup>2</sup>

N° de lot	Surface de plancher maxi autorisée en m <sup>2</sup>	Nbre de logements maximum prévus	Nbre de subdivisions autorisées
1	160 m <sup>2</sup>	1	/
2	160 m <sup>2</sup>	1	/
3	160 m <sup>2</sup>	1	/
4	160 m <sup>2</sup>	1	/
5	160 m <sup>2</sup>	1	/
6	160 m <sup>2</sup>	1	/
7	160 m <sup>2</sup>	1	/
8	160 m <sup>2</sup>	1	/
9	40 m <sup>2</sup>	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>1320 m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>/</b>

**Les surfaces des lots sont indiquées à titre provisoire.  
Elles ne seront définitives qu'après bornage.**