



SEAU
Société d'Équipement
de l'Auvergne



Département de l'Allier
Commune de Bourbon l'Archambault
Lotissement "Font Neris"

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF N°1
Règlement - PA 10

<i>Indices</i>	<i>Date</i>	<i>Modifications</i>
1		

<i>Echelle</i>	<i>Date</i>	<i>N° Dossier</i>	<i>Système de coordonnées</i>	
	05-02-2014	13039	<i>Planimétrie:</i>	<i>Altimétrie:</i>
<i>Lien:</i> P:\Urbanisme\Bourbon l'Archambault\13039 - Lotissement Font Nérès\PA modificatif sous BTM\projet font neris modif avril 2013_BTM_29-01-2014.dwg				

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

Ce règlement ainsi que le plan de composition qui lui est associé, fixent, en application des textes en vigueur (Code de l'urbanisme, le règlement de la zone AUa du Plan local d'urbanisme de BOURBON L'ARCHAMBAULT et ZPPAUP), les règles et les servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Les dispositions du présent règlement et du plan de composition 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 reventes ou de locations successives.

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

Rappel : Certaines règles du plan de composition ont été définies d'après l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

D'autre part, les constructions devront respecter rigoureusement le règlement de la ZPPAUP de BOURBON L'ARCHAMBAULT et les autorisations devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions pourront également s'inspirer de la charte architecturale et paysagère de la communauté de communes en Bocage Bourbonnais, consultable sur le site ci-dessous
http://www.cc-bocage-bourbonnais.com/comcom/editeur/UserFiles/File/charte_archi_CCBB.pdf

Toutefois l'ensemble du lotissement ayant fait l'objet de fouilles archéologiques préventives, les autorisations de constructions, dans le cadre précité, ne seront pas soumises à autorisation des services concernés ou pas transmises aux services archéologiques (l'un ou l'autre).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 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 et R443-1 et suivants du code de l'urbanisme)
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976)
6. Les habitations légères de loisirs (art R111-31 et R111-32 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 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 ;
 - les constructions à usage mixte d'habitat et d'activité relevant du domaine tertiaire ou commercial.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3.....ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
Les accès motorisés sur le Boulevard Jean Bignon sont interdits.
Les accès aux lots devront être créés conformément au plan de composition annexé.
2. 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.
3. Un recul par rapport à l'alignement sera imposé vis-à-vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Pour les voies publiques se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement, afin que les véhicules, notamment de collecte des ordures ménagères et de secours, puissent faire demi-tour le cas échéant.

ARTICLE 4.....DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier.

Assainissement

Eaux usées *NB : Le service gestionnaire du réseau d'eau potable est le SIVOM Nord Allier.*

1. 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.
2. 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 prétraitement 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.

Les eaux de toiture pourront être récupérées à la parcelle: Le principe consiste à stocker l'eau de pluie dans une citerne enterrée avant rejet dans le collecteur du lotissement.

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.

ARTICLE 5.....CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Conformément au plan de composition annexé.
Les subdivisions de lots sont interdites.

ARTICLE 6.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conformément au plan de composition annexé.
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.

ARTICLE 7.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au plan de composition annexé. Dans le cas de l'acquisition de deux lots côte à côte par un même propriétaire, l'appréciation de la règle par rapport aux limites de propriété s'examinera en prenant en compte les limites de propriété nouvellement créées, la limite commune entre les 2 lots regroupés étant supprimée.

ARTICLE 8.....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 inférieure à 3 m. Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE 9.....EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE 10.....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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.
2. 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.

3. (Règlement de la ZPPAUP : secteur Auaz5)

Peuvent-être autorisés les dépassements

- Pour les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes dont l'altitude est déjà supérieure à la hauteur absolue,
- Pour des raisons d'ordonnancement architectural
- Pour des installations techniques.

ARTICLE 11.....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Il serait souhaitable de s'inspirer des recommandations de la Charte Architecturale et paysagère de la Communauté de Communes en bocage bourbonnais pour l'élaboration des projets de construction dans le lotissement.

1. 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.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

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.

2. 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 enduits des façades seront de teinte crème légèrement ocrée. (Voir palette jointe).
Les façades latérales et postérieures seront traitées de la même façon que la façade principale.

Les enduits extérieurs de teinte vive sont interdits.

3. Toitures

Les toitures des constructions d'habitation seront à 2 pans minimum (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 devront être réalisées avec les matériaux suivants : tuiles de terre cuite plates sans côte à partir de 18 unités au m².

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

4. Implantation des constructions

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.

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.

5. Menuiseries

Les menuiseries seront en bois ou en PVC ou en aluminium peintes, filmées ou colorées dans la masse de teinte pastel.

Les volets seront en bois montés sur écharpe.

La proportion des ouvertures devra être respectée.

6. Constructions annexes :

Les toitures en terrasse sont interdites.

La construction de poulailler, clapier, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir un élevage est interdite.

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.

7. 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.

8. 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.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol,
- En toitures en pentes, 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.

9. 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.

L'enseigne concernant une activité s'exerçant au rez de chaussée dans un magasin ne peut être apposée que soit dans la ou les baies soit à plat au-dessus de la ou des baies ou sur l'un des montants de maçonnerie.

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.

Eléments 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.

Matériaux réservés aux enseignes:

Bois, fer, acier, cuivre, verre, zinc, aluminium...

10. 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.

ARTICLE 12 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 :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureaux et activités,
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher.
- 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. L'acquéreur devra créer un « stationnement de midi » (retrait de portail) de 4.5 m de profondeur au minimum par 3.5 m de largeur au minimum, en façade de son terrain coté voie au droit de son accès à sa parcelle conformément aux emplacements indiqués au plan de composition.

Le stationnement de midi présentera une finition en enrobé, en bicouche, en stabilisé ou en dallage.

ARTICLE 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 – Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
- 2 – Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés.
- 3 – Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé...) comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun à tous les lots aménagés en espace vert ou aire de jeu représentant au moins de 10% de la surface de l'opération.
- 4 – Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
- 5 – Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences préconisées dans l'annexe (extrait de la ZPPAUP).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.4.

CHAPITRE V-4**LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES****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, aune (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.

Source : Chambre d'Agriculture de l'Allier, octobre 2004