

## Département de l'Allier

### COMMUNE DE BELLERIVE SUR ALLIER

#### SNC DOMAINE DE BEAUVALLON

29, rue des Montées  
BP 77403  
45074 ORLEANS CEDEX 2

## LOTISSEMENT « DOMAINE DE BEAUVALLON III »

### 10. REGLEMENT – PA10

*(Article R 441-6a C.Urb)*

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de BELLERIVE SUR ALLIER sur la parcelle cadastrée section AY n° 876. Ce lotissement est situé en zone AUb du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

#### RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

#### **ARTICLES 1 et 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Voir règlement applicable au document d'urbanisme (PLU).

#### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **Accès :**

L'accès aux lots devra se faire obligatoirement à partir de la voirie interne du lotissement.

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 et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

**Voirie :**

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Ces voies devront avoir une emprise de 8 mètres minimum avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 véhicules.

Les chaussées de voies publiques ou privées doivent être carrossables par tout temps.

**ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX : voir règlement applicable au document d'urbanisme****Eaux pluviales**

Chaque acquéreur récupérera et évacuera sur sa parcelle les eaux pluviales de sa construction. Il aura à sa charge la réalisation, sur son propre fond, d'un ouvrage de rétention de type puisard ou tranchée drainante dimensionné selon le tableau de calcul ci-dessous, (source : Vichy Val d'Allier) sans être inférieur à 3m<sup>3</sup> :

	Surface (m <sup>2</sup> )	Rétention unitaire (l/m <sup>2</sup> )	Volume à retenir (m <sup>3</sup> ) = surface x rétention unitaire
<b>Emprise au sol construite</b>		20	
<b>Terrasse, allées, parking, route bitume, macadam, béton, ciment, carrelage...</b>		20	
<b>Allée ou voie gravillonnée</b>		20	
<b>Total volume en litres à retenir</b>			
Surface imperméabilisée totale (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite unitaire (l/s/m <sup>2</sup> )	Débit de fuite maximum (l/s)	
	0,0015	5	

Une surverse devra être réalisée afin de recueillir le débordement des eaux pluviales pour chaque ouvrage de rétention individuel. La surverse devra être raccordée au collecteur réalisé par le lotisseur et laissé en attente sur chaque lot.

**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Un même propriétaire pourra acheter plusieurs lots et construire à cheval sur ces lots en respectant les autres articles.

Toute division de lot est interdite.

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

D'une manière générale, la façade principale des constructions sera implantée à 6 mètres minimum de l'alignement.

Des reculs ou avancées par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez de chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent,... à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

Les autres façades ou pignons (autre que la façade principale) pourront être implantés en retrait de la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à édifier, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations dans le prolongement de la construction existante pourront être accordées pour des extensions, sous réserve que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

Les lots 1 à 11 et 13 à 15 sont grevés d'une servitude de NON AEDIFICANDI d'une largeur de 3 mètres matérialisée sur le plan de composition :

- Pour les lots 1 à 5 sur leurs limites de fond de parcelle situées à l'est du lotissement,
- Pour les lots 5 à 11 et 13 à 15, sur leurs limites de fond de parcelles situées au nord du lotissement le long de l'allée du château du Bost,
- Pour les lots 15 et 16 sur les côtés de leurs parcelles à l'ouest de l'opération.

Cette zone non aedificandi concerne la construction principale, ses annexes et les abris de jardin.

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

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation d'un abri de jardin devra se faire exclusivement sur la partie arrière du lot et ne pas dépasser une hauteur de 2,50 m. De plus, sur les lots 5 à 11 et 13 à 15, dont l'arrière du lot donne sur le chemin communal, les abris de jardin devront être implantés à 3 m du fond de parcelle (cf zone non aedificandi).

#### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est indiquée sur le tableau de répartition des surfaces figurant en dernière page du règlement.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée à l'égout des toitures.  
 Pour les lots 1 à 5 la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 2,90 mètres par rapport à la hauteur du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.  
 Pour les autres lots, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toit.

### **Hauteur relative :**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

### **L'aspect extérieur :**

- 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 ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens et les bâtiments avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit.
- Les pignons des lots 1 - 12 - 15 - 16 - 22 et 23 donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'une ouverture ou d'un traitement décoratif tel que modénature, fausse lucarne ou autre.

### **Les toitures :**

- Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits.
- Les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture de piscine », « solarium », ..., peuvent avoir une toiture spécifique.
- Sont interdites les tuiles creuses.
- Ne sont autorisées que les tuiles de teinte rouge vieilli nuancé.
- Les toitures des annexes seront couvertes d'un matériau d'aspect identique à la construction principale, les bardages ne sont autorisés que pour les annexes.
- Toute toiture doit avoir une pente de 10 % minimum.

### **Les ouvertures :**

#### **Concernant uniquement les lots 1 à 5 :**

Il est formellement interdit, pour les constructions à édifier sur les lots 1 à 5, de créer des ouvertures dans la toiture de quelque nature que ce soit (lucarne, velux etc...).

### **Les clôtures :**

**Les clôtures sont obligatoires en limite de propriété et devront, pour les clôtures donnant en façades ou sur le domaine public, être traitées dans le cadre du dépôt du permis de construire.**

Les clôtures en fil barbelé ainsi que les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures en fond de parcelles des lots 5 à 11 et 13 à 15 et les côtés des lots 15 et 16 donnant sur le chemin piétonnier devront être constituées d'un grillage rigide RAL 7016 d'une hauteur de 2 m. Il ne sera pas autorisé d'ouverture (portillon ou autre) donnant sur le chemin du Bost.

**Les clôtures en façades des lots et donnant sur le domaine public du lotissement (trottoirs, voirie, espaces verts) ne dépasseront pas 1,60 m de hauteur et devront être constituées :**

- Soit d'une clôture composée d'un grillage en panneaux rigides RAL 7016 avec plaques de soubassement de 0,25 cm d'une hauteur totale n'excédant pas 1,60 m ; le tout doublé d'une haie végétale dense ne dépassant pas 2 m.
- Soit d'un muret, de 60 cm maximum, crépi des deux côtés de la même teinte que la maison et surmonté d'un barreaudage, d'une lisse ou d'un grillage rigide RAL 7016 d'une hauteur totale n'excédant pas 1,60 m ; le tout doublé d'une haie végétale dense ne dépassant pas 2 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,60 m crépi des deux côtés de la même teinte que la maison.

Les portails et piliers peuvent avoir une hauteur maximum de 2 m.

**Les grillages devront être exclusivement en RAL 7016 (gris anthracite)**

**Les clôtures séparant les limites mitoyennes entre les lots** pourront être constituées d'un grillage en panneaux rigides ou en mailles soudées RAL 7016 d'une hauteur maximum de 1,60 m, pouvant être doublé d'une haie végétale.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

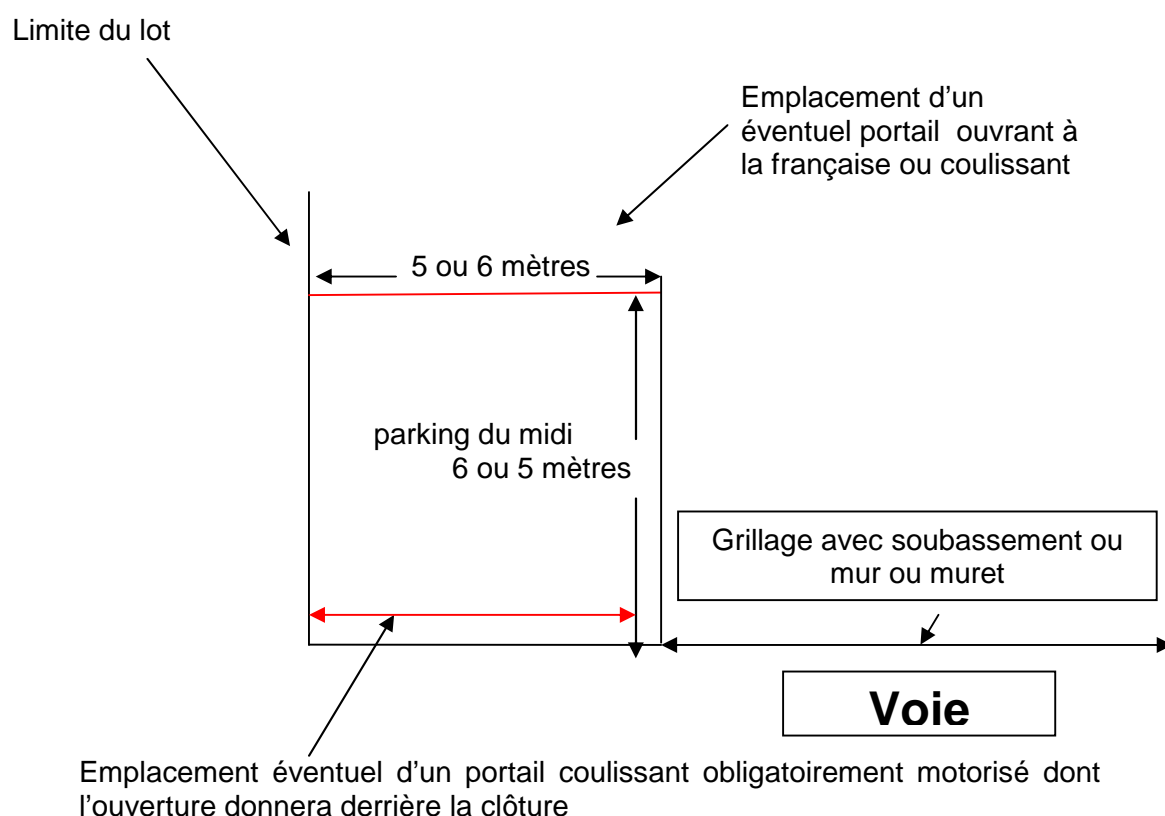
Une aire de stationnement de 5m par 5m minimum devra être aménagée à l'intérieur de chacun des lots en façade. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules et représente, pour chaque lot, l'accès principal imposé et l'aire de stationnement obligatoire devant être respecté par les propriétaires.

Cependant, ces derniers peuvent recréer sur leur lot un autre accès à vocation secondaire.

Un éventuel portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres minimum du domaine public. Dans ce cas le portail pourra être pourvu d'une ouverture à la française ou d'un système coulissant.

Toutefois, le portail pourra être implanté en limite de la voie publique (avec un léger retrait de 1 m maximum comme indiqué au plan d'implantation ci-après) si ce dernier est coulissant et motorisé.

**Le schéma de principe de l'aménagement des aires de stationnement est le suivant :**



**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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.

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE)**

L'emprise au sol et la surface de plancher autorisée sur l'opération « Beauvallon III » est déterminée selon le tableau ci-dessous :

**TABLEAU DES SURFACES**

TABLEAU DES SURFACES			
Identifiant du Lot	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface maximale emprise au sol (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher maximale (m <sup>2</sup> )
1	742	250	250
2	694	250	250
3	687	250	250
4	678	250	250
5	863	250	250
6	711	250	250
7	663	250	250
8	663	250	250
9	801	250	250
10	844	250	250
11	717	250	250
12	685	250	250
13	717	250	250
14	817	250	250
15	928	250	250
16	823	250	250
17	817	250	250
18	763	250	250
19	762	250	250
20	803	250	250
21	866	250	250
22	913	250	250
23	871	250	250
24 voirie espaces communs	3833		
TOTAL	21661	5750	5750

*Nota : les surfaces des lots indiquées sont approximatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots.*