

Département de l'ALLIER

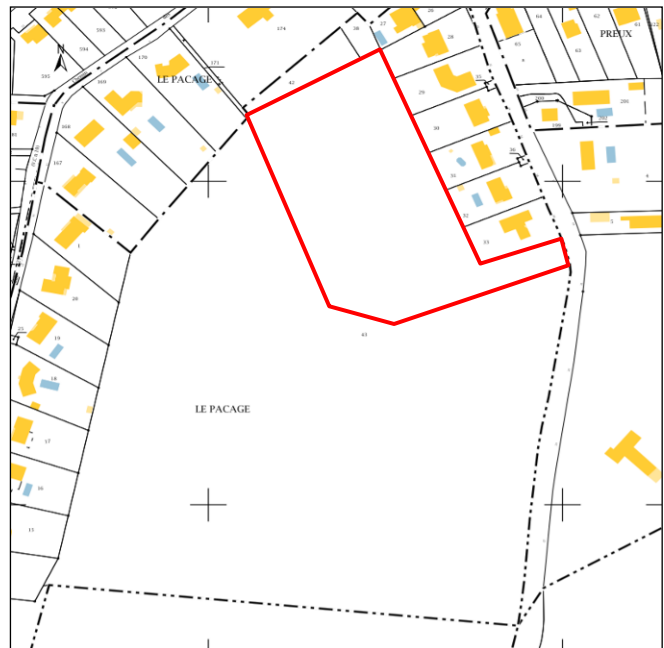
**AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT SUR LA COMMUNE
DE BELLERIVE-SUR-ALLIER**

**SELON L'ARTICLE L 122-3 DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT**

SAS LAPI AURA
101 RUE LEO LAGRANGE
63 600 THIERS

**Compléments de la demande d'examen
au cas par cas du lotissement "Hameau
de Preux" Bellerive-sur-Allier**

MAI 2021



Le présent document est un complément d'informations apporté dans le cadre de la demande d'examen au titre de l'article L122-3 du Code de l'Environnement, dans le cadre de l'instruction d'un permis d'aménager pour un lotissement de 13 lots sur la parcelle ZC43p à Bellerive-sur-Allier.

Il fait suite à la demande formulée par l'autorité environnementale en date du 1^{er} avril 2021.

1) Respect des engagements pris par le PLU :

La conception du projet a été réalisée en collaboration avec la mairie de Bellerive-sur-Allier et le service instructeur Vichy Communauté qui exerce la compétence urbanisme sur ce territoire. A la demande des élus, 13 lots ont été créés de sorte à maintenir une cohérence avec la configuration du quartier environnant tout en augmentant considérablement la densité du secteur.

En effet, en observant les abords immédiats de l'opération (périmètre bleuté sur le plan ci-dessous), on compte une densité de 24 logements sur 4,2 ha, soit environ 6 logements à l'hectare. En comparaison, la présente opération compte 13 logements à l'hectare.



La densité minimale préconisée par l'Orientation Aménagement et de Programmation est de 15 logements par hectare. Le projet s'en rapproche avec certes 13 logements créés, mais la conception du projet privilégie également le traitement des espaces communs avec 2 576m² voués aux circulations, stationnements communs, espaces verts. Sur les 12 580m² de l'opération, les espaces communs représentent plus de 20% de la superficie. 10% sont consacrés aux espaces verts. Hors espaces communs, la densité est de 13 logements à l'hectare et se rapproche des 15 de l'OAP.

2) Insertion paysagère et mesures architecturales :

Traitement paysager :

Le projet respecte l'OAP définie sur cette zone qui a fait l'objet d'une étude et de prescriptions lors de l'élaboration du PLU. Les essences de la haie périphérique sont définies dans le paragraphe 8 de la pièce PA8 du permis d'aménager – Programme des travaux.

Traitement architectural :

Le règlement PA10 du permis d'aménager précise en son article 1Au11 les dispositions suivantes :

- Les toitures devront être obligatoirement de couleur noire
- Les clôtures sur voie seront obligatoirement constituées d'une haie végétale doublées d'un grillage rigide de couleur RAL7016. Les maçonneries sont interdites.
- Les sens des faitages suivront de préférence l'orientation indiquée sur le plan de composition PA4

Ces dispositions viennent compléter le règlement du PLU qui ne régleme pas ces sujets ; ceci afin d'homogénéiser l'aspect des constructions et privilégier un paysage de rue uniforme en évitant divers types de clôtures. Les aménagements projetés se veulent qualitatifs en vue d'offrir un quartier d'habitation agréable aux futurs résidents.

3) Zone humide :

Une étude a été menée par le bureau APEX début mai 2021 afin d'étudier la présence ou non d'une zone humide sur le terrain assiette de l'opération.

Cette étude floristique hydrophile et pédologique est jointe en annexe du présent document. Elle conclut à l'absence de zone humide.

4) Activité agricole :

L'exploitant de la parcelle est Monsieur Éric Soalhat du GAEC Reconnu Soalhat.

Il exploite une superficie totale de 330 hectares dont 230 sont consacrés à la pâture.

Cette surface sera amputée de 1ha 25a environ, surface correspondant à la superficie du lotissement, soit moins de 4 pour 1000 de la superficie dédiée à la pâture, ce qui est négligeable.