

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME
COMMUNE DE PIONSAT
Rue Michel de l'Hospital

Lotissement « QUARTIER DE L'EUROPE »

PA 10 - REGLEMENT

PA Modificatif n°1 – Mars 2020



SEAU
Société d'Équipement
de l'Auvergne

Maître d'ouvrage
Société d'Équipement de l'Auvergne
42, Rue de la République
03000 AVERMES
Tél : 04.70.44.56.01

Groupement de Conception/Réalisation :



CABINET BISIO ET ASSOCIES

Bureau d'Etudes VRD – Géomètre-Expert
Cabinet Bisio et Associés
33, avenue de l'Europe
63110 BEAUMONT
Tel : 04.73.26.24.00



Atelier KIZILTAS
architectes



Atelier KIZILTAS
Architectes
6 RUE DE L'ORADOU | 63000 CLERMONT-FERRAND
04 63 08 28 89 | secretariat@atelier-kiziltas.com
SAS au capital de 10 000 € | SIRET : 49 528 336 00049

Architecture/Urbanisme/Paysage

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



RHÔNE-ALPES
AUVERGNE

Entreprise TP/VRD
COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE
4, rue André Marie Ampère
63360 GERZAT
Tel : 04.73.69.96.30

SOMMAIRE

[1] DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1.1 – Assiette foncière
- Article 1.2 – Morcellement
- Article 1.3 – Objet du règlement
- Article 1.4 – Opposabilité du règlement
- Article 1.5 – Modification parcellaire
- Article 1.6 – Demande d'autorisation d'urbanisme

[2] DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Article 2.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
- Article 2.2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées
- Article 2.3 – Accès et voirie
- Article 2.4 – Desserte par les réseaux
- Article 2.5 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 2.6 - Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 2.7 – Surface de plancher
- Article 2.8 – Hauteur des constructions
- Article 2.9 – Aspect extérieur
- Article 2.10 – Stationnement
- Article 2.11 – Espaces libres et plantations

ANNEXE 1 – Liste des lots et surfaces correspondantes

ANNEXE 2 – Essences végétales recommandées

[1] DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 – Assiette foncière

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Quartier de L'Europe », situé rue Michel de l'Hospital, commune de Pionsat (Puy de Dôme)

L'opération se compose des terrains cadastrés comme suit :

- Section ZR
- Numéros 134 pour partie, 142 pour partie
- Superficie 18.171 m²
- Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

L'assiette de l'opération comprend :

- Les espaces communs : voies, stationnements communs, espaces verts, placette
- Les terrains privés à bâtir.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- à chacun des lots,
- aux espaces communs

Article 1.2 – Morcellement

Le lotissement est composé de 13 lots réservés à l'usage d'habitation individuelle pour une surface totale de 12073 m² cessibles.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connues de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre expert.

Pour chacun des lots, la superficie provisoire et la superficie de plancher, sont indiqués dans le tableau de l'Annexe 1 du présent règlement.

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Équipement de l'Auvergne

La superficie de l'opération est répartie de la manière suivante selon le tableau ci-après :

N° de Lot	Surface en m ²	Nature du Lot
1	1 043	Lot Cessible
2	877	Lot Cessible
3	802	Lot Cessible
4	1 058	Lot Cessible
5	861	Lot Cessible
6	989	Lot Cessible
7	1 077	Lot Cessible
8	905	Lot Cessible
9	854	Lot Cessible
10	968	Lot Cessible
11	886	Lot Cessible
12	875	Lot Cessible
13	878	Lot Cessible
14	18	AIRE ORDURES MENAGERES/TRANSFORMATEUR ELECTRIQUE
15	11	AIRE ORDURES MENAGERES
16	6 069	VOIRIE/STATIONNEMENTS/PLACETTE/ESPACES VERTS/BASSIN
TOTAL	18 171	

Les surfaces des lots sont indiquées à titre provisoire.

Elles ne seront définitives qu'après bornage.

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux. Elle comprendra les équipements correspondant à la desserte des lots, conformément aux dispositions du programme des travaux.

Article 1.3 – Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1.1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation, au plan d'état des lieux et au plan de composition du dossier de lotissement.

Les dispositions du présent règlement complètent celles du Règlement National d'Urbanisme en vigueur sur la Commune de PIONSAT, sans y déroger ou en réduire la portée.

Article 1.4 – Opposabilité du règlement

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Article 1.5 – Modification parcellaire

1.5.1. Modification de superficies

Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau des superficies des lots, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les superficies exactes seront calculées après bornage des lots.

1.5.2. Subdivision d'un lot

La subdivision de lot est interdite.

1.5.3. Regroupement de lots

Le regroupement des lots est interdit.

Article 1.6 – Demande d'autorisation d'urbanisme

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Le permis ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Les règles d'urbanisme applicables seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

En application de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

[2] DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 2.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 2.2.

Sont notamment interdites :

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Equipelement de l'Auvergne

- toute activité pouvant constituer des nuisances pour le voisinage
- le stationnement isolé de caravanes, mobil'homes
- l'édification de remises ou autres hangars, que ce soit en annexe ou en dépendance,
- l'édification d'abris pour les places de stationnements définies sur les aires de stationnement disposées dans l'emprise de la voie interne
- les volières et chenils

Article 2.2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que leurs réalisations respectent les articles réglementaires suivants et le plan réglementaire.

L'intégration à l'habitation principale de pièces destinées à l'exercice de professions libérales, dans la mesure où leur fonctionnement et leurs aspects sont compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité et l'environnement d'un quartier d'habitation et sous réserve qu'un maximum de 60% de la surface de plancher soit à l'usage de l'activité professionnelle.

Sont autorisés sous conditions les clapiers et poulaillers limités à un usage domestique ne provoquant pas de nuisances (bruits, odeurs) pour le voisinage.

Article 2.3 – Accès et voirie

Toutes les parcelles ont un accès direct à la voie de desserte principale du lotissement, raccordée en limite Ouest sur la Route Départementale n°13 et la Rue de Lozelle.

Cette voie de desserte est aménagée comme une zone de rencontre, avec une vitesse de circulation limitée. Le cheminement piéton est privilégié le long de la voie de desserte principale. Il assurera la liaison avec les cheminements existants au droit de la RD n°13, avec le parc paysager au Nord et la placette aménagés au sein de l'opération. De même, un cheminement secondaire transversal assurera la liaison Ouest / Est entre la RD n°13 et le nouveau quartier.

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les entrées privatives, telles qu'elles figurent au plan de composition de l'opération.

Article 2.4 – Desserte par les réseaux

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, téléphone ...) mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés dans les murets techniques où sont regroupés les regards de branchements, coffrets et abris-compteurs. Ces murets techniques doivent rester en permanence accessibles depuis les espaces communs du lotissement, pour les besoins des services concernés : ainsi les clôtures de chaque lot doivent être posées en excluant la dalle technique.

Les positions des réseaux et des ouvrages de raccordement telles qu'elles sont prévues initialement aux plans joints au présent dossier de permis d'aménager, pourront être modifiées pour des raisons techniques.

Les constructeurs feront leur affaire de toutes les demandes de branchement ou d'abonnement aux réseaux auprès des Services Concessionnaires concernés.

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Équipement de l'Auvergne

Le lotisseur disposera de servitudes de passage et de tous réseaux sur les espaces et équipements communs du lotissement, pour toute éventuelle extension à partir de ceux-ci.

Les raccordements à réaliser pour la desserte des lots à partir de la conduite principale jusqu'à un mètre à l'intérieur du lot (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité et téléphone) seront à la charge du Maître d'ouvrage.

Tous les lots seront raccordés aux réseaux mis en place sous la voirie du lotissement.

Ces réseaux seront implantés soit sous chaussée ; soit à l'opposé de la noue, sous l'accotement paysager du fait de la plantation d'un alignement d'arbres dans l'emprise de cette dernière.

2.4.1. Réseau TELECOM

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement par réseau souterrain au branchement télécom disposé en attente par le lotisseur au droit de chaque lot.

Même si les acquéreurs n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il leur est demandé de poser deux fourreaux reliant le citerneau à l'intérieur de leur maison. Un fourreau devra également être prévu pour le passage de la fibre optique. Ces dispositions éviteront par la suite des percements et des dégradations.

2.4.2. Réseau EDF/Eclairage

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement par réseau souterrain au branchement basse tension disposé en attente par le lotisseur au droit de chaque lot.

Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement basse tension mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

2.4.3. Réseau AEP

Les constructions devront être raccordées au branchement individuel AEP disposé en attente par le lotisseur au droit de chaque lot.

2.4.4. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au branchement d'eaux usées disposé en attente par le lotisseur au droit de chaque lot, et raccordé au réseau collectif d'assainissement eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

Avant étude et exécution des travaux de construction, les constructeurs devront s'assurer de la profondeur du branchement d'eaux usées prévu pour leur parcelle, afin que leur construction soit raccordée de façon gravitaire et dans de bonnes conditions à ce branchement.

2.4.5. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au branchement d'eaux pluviales disposé en attente par le lotisseur au droit de chaque lot, et raccordé au réseau collectif d'assainissement eaux pluviales, en respectant ses caractéristiques.

Avant étude et exécution des travaux de construction, les constructeurs devront s'assurer de la profondeur du branchement d'eaux pluviales prévu pour leur parcelle, afin que leur construction soit raccordée de façon gravitaire et dans de bonnes conditions à ce branchement.

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Equipelement de l'Auvergne

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La capacité des ouvrages de rétention réalisés dans l'emprise des espaces publics prend en compte la rétention générée par une imperméabilisation de 250 m² maximum par lot.

Au-delà de 250 m² imperméabilisés, dans un but environnemental, les eaux pluviales en provenance des toitures des constructions et des autres surfaces imperméabilisées (terrasses, allées ...) seront gérées à la parcelle, à la charge de chaque acquéreur et à ses frais.

Par surface imperméabilisée, est entendue l'emprise au sol de toutes les constructions couvertes (abri, car port, habitation, garage, cabane) ainsi que celle relative aux surfaces de sol non perméables (allées, parking, terrasses, piscine...).

En ce qui concerne le lot n°3 :

Dans un but environnemental, les eaux pluviales en provenance des toitures des constructions et des autres surfaces imperméabilisées (terrasses, allées,...) devront être stockées dans un dispositif individuel de rétention, qui pourra éventuellement être doublé d'un dispositif individuel de stockage en vue d'un réemploi en arrosage des espaces verts privatifs et/ou en agrément, ...

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

La capacité de ce dispositif sera proportionnelle à la superficie des toitures de la construction et des autres surfaces imperméabilisées (terrasses, allées,...).

Ces dispositifs individuels de rétention seront raccordés au branchement d'eaux pluviales disposé en attente par le lotisseur au droit du lot, et raccordé au réseau d'eaux pluviales. Cependant, seul un débit de fuite de 4 L/s maximum (trop-plein des dispositifs de rétention individuels) sera admis.

Le volume de stockage se définit tel que :

- volume total minimal de 2 m³, pour une imperméabilisation maximum de 300 m².
- Au-delà de 300 m² imperméabilisés : 45 litres / m² imperméabilisé.

De plus, il est conseillé de récupérer les eaux de toiture dans une cuve enterrée pour être réutilisée pour l'arrosage des espaces verts ou l'usage des WC.

Les systèmes de stockage correspondent à des cuves de stockage ou citernes, enterrées ou intégrées au sein des bâtiments ou annexes. L'utilisation des eaux de toiture récupérées nécessite l'installation d'un double réseau eau pluviale/eau potable.

L'usage des eaux pluviales récupérées est aujourd'hui réglementé par un nouvel arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

2.4.6. Eaux de piscine

Le rejet des eaux de piscine dans la collecte des eaux usées du lotissement devra être réalisé après autorisation de la Mairie, en respectant un certain débit d'évacuation.

Leur rejet est interdit dans la collecte des eaux pluviales.

2.4.7. Déchets

Les déchets ménagers et assimilés (ordures ménagères résiduelles, emballages ménagers recyclables, verre, papiers, journaux, revues et magazines, bio-déchets) seront déposés dans des bacs collectifs

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Equipement de l'Auvergne

situés dans 2 zones de collecte collective au niveau des 2 accès au lotissement depuis la RD 13 et la rue de Lozelle.

Les véhicules de collecte n'accéderont pas à l'intérieur du quartier.

Article 2.5 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au Plan de Composition PA 4.

Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre 5 mètres et 10 mètres par rapport à la limite parcellaire. L'implantation des piscines et bassins peut s'effectuer à partir de 3 mètres de la limite parcellaire.

Le sens du faitage principal des constructions, sera préférentiellement orienté Est/Ouest, soit selon le cas parallèle ou perpendiculaire à la direction de la voie de desserte, afin d'obtenir une importante façade exposée au Sud et de profiter au maximum des apports solaires.

Article 2.6 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au Plan de Composition PA 4.

Les constructions ne doivent pas être implantées sur la limite séparative avec les propriétés jouxtant l'opération.

Pour les autres limites séparatives, les constructions doivent être situées à au moins H/2 sans pouvoir pour autant s'implanter à une distance inférieure inscrite au plan de composition

Article 2.7 – Surface de plancher

La surface de plancher maximale constructible par lot est fixée à **200 m²**.

Elle est portée à **250m²** pour les lots 1, 4 et 7.

Une surface de plancher maximale de **20 m²** est autorisée pour le lot 14.

Article 2.8 – Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du point le plus bas de l'accès au lot aménagé, ne pourra dépasser 6 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère, et 8 mètres au faitage.

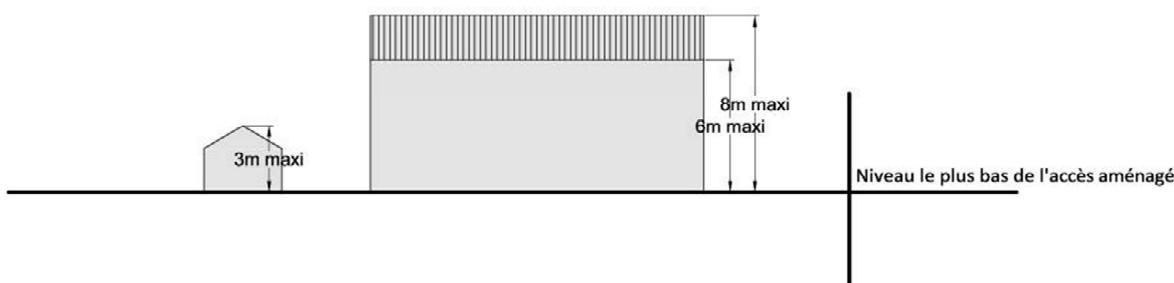
La hauteur maximale des abris de jardin et autres annexes est limitée à 3 mètres au faitage (ou à l'acrotère).

La hauteur des garages au faitage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes ne doit en aucun cas excéder celle de la construction principale.

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Equipelement de l'Auvergne



Article 2.9 – Aspect extérieur

2.9.1. Règles Générales

Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.9.2. Volume général

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes.

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30° et 35°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou recouvertes d'une couche de protection en gravillons quand elles ne sont pas accessibles.

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les dépendances seront construites dans les mêmes matériaux employés pour la construction principale ou en bois d'aspect naturel.

L'utilisation de couvertures métalliques et plastiques est interdite.

Les abris de jardin sont autorisés à condition d'être édifiés le long des linéaires d'implantation prévus au plan réglementaire.

2.9.3. Matériaux et couleurs

Façades

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Il sera porté une attention particulière au rapport harmonieux des couleurs et matériaux entre les différentes entités de la façade. Les coloris pastel seront à éviter. Les bardages bois peuvent être teintés, lasurés (pigments naturels pérennes) ou naturels.

Sur une même construction, il est autorisé en façade l'association de trois teintes ou matières maximum. Une attention sera portée à l'intégration du bâti avec les constructions voisines (utilisation de couleurs et matériaux identiques, rappels entres constructions).

Les enduits lisses seront préférés aux enduits de type monocouche gratté.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques, ...

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Equipelement de l'Auvergne

Les bardages métalliques en façade sont interdits.
Les maisons à ossature bois sont autorisées.

Les annexes et dépendances devront s'harmoniser avec la construction principale par l'utilisation de mêmes matériaux notamment.

Les abris de jardins devront être réalisés en bois ou dans le même style que la construction principale.

Toitures et couvertures

Les toitures plates et toitures à deux versants principaux (pente maximale de 35°) seront à privilégier pour les constructions principales.

Les toitures à 4 pentes sont autorisées à condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les matériaux de couverture pour les toitures en pente, seront de type tuiles ou ardoises. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Pour les toitures terrasses inaccessibles, elles seront obligatoirement recouvertes d'une couche de protection par gravillons ou végétalisées.

Cheminées

En règle générale, la souche de cheminée ne doit pas constituer un élément incongru massif en toiture. Elle doit respecter la volumétrie générale de la construction, et doit se situer de préférence en pignon.

Afin d'assurer une meilleure intégration, il est préférable d'utiliser des matériaux pérennes : enduit dans le ton de celui des façades, brique, métal... Les souches de cheminée ne pourront excéder le nombre de deux et devront s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Murs pignons

Les pignons feront l'objet d'une attention particulière et seront, autant que possible, percés d'ouvertures. Ceux situés en bordure de voies ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (espaces verts, chemins piétons...) seront particulièrement soignés (présence d'ouverture(s) imposée).

Ils devront donc être traités avec la même qualité qu'une façade principale.

2.9.4. Clôtures

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

Pour les clôtures en panneaux, elles devront comporter un soubassement (muret) d'une hauteur de 0,60m. Ce muret sera traité dans le même style que la construction principale, les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques ...) ne devront pas rester apparents. Les murets en pierres sont autorisés.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Des panneaux de bois ou autres matériaux déjà utilisés sur la construction principale, sont tolérés ponctuellement dans le prolongement d'une façade, d'un pignon de construction ou autour d'une terrasse afin de préserver l'intimité des lieux de vie sur la parcelle ou d'abriter ceux-ci des vents.

Pour les clôtures végétalisées, les haies mono-spécifiques et notamment celles constituées d'essences type cupressus, thuyas ou palmes seront interdites.

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Équipement de l'Auvergne

Elles devront être traitées en haies vives polyvariétales (conformément à la liste de végétaux annexée) taillées ou non, sur support éventuel d'une hauteur maximum de 1,20 m, soit en grillage, soit en croisillons de bois non peints.

Portails et portillons

Les portails et portillons recourront à des matériaux identiques ou similaires à ceux employés en clôture sur rue ou en limite séparative (bois, métalliques, PVC) et auront une hauteur maximale de 1,50m.

Murets techniques

Devront être conservés, respectés et entretenus par les propriétaires, les murets techniques installés par l'aménageur à l'entrée de chaque lot.

2.9.5. Equipements techniques

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le plan de la couverture (pose encastrée) ou participent à l'harmonie de la volumétrie d'ensemble.

Les ouvrages de ventilations nécessaires – sorties VMC et chatières – seront à traiter dans la même teinte que la toiture.

Les paraboles en saillie sur les façades ou toitures sont interdites. Elles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser 0,80 m de diamètre sans dépasser une par bâtiment.

Les groupes de climatisation ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public, ou ils devront être encastrés s'ils sont placés en façade visible depuis le domaine public.

2.9.6. Ouvertures

Elles seront de formes simples et s'harmoniseront entre elles de par leurs proportions, leur géométrie et l'arase de leur linteau. Une seule famille de forme par construction sera acceptée pour une composition homogène.

Les couleurs vives des menuiseries sont proscrites.

Les châssis de toit de type Velux seront obligatoirement en pose encastrée. On évitera les formes de lucarnes trop imposantes (mal proportionnées et/ou mal positionnées) ou ressortant de manière trop prononcée.

Les volets roulants motorisés sont autorisés.

2.9.7. Soutènements

Un intérêt tout particulier doit être porté à la prise en compte de la topographie et à l'adaptation des aménagements, au relief et au terrain naturel. Les principes retenus devront clairement figurer au dossier de demande de permis de construire.

Chaque projet doit tenir compte de son contexte immédiat (construction voisine, espace public...) et respecter les cotes d'accès au lot ainsi que les règles d'implantation des constructions indiquées au plan de composition.

En ce qui concerne les remblais ou décaissements (hors accès) aux abords de la construction et le long de la voie :

- pour un terrain dont la pente est inférieure à 10 %, ils n'excéderont pas 100 cm par rapport au terrain naturel,
- pour un terrain dont la pente est supérieure à 10 %, ils n'excéderont pas 150 cm par rapport au terrain naturel

En ce qui concerne les soutènements :

- ils seront réalisés préférentiellement en pierre naturelle non maçonnées avec des matériaux d'origine locales, sur une hauteur limitée à 100 cm maximum pour les aménagements

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Equipeement de l'Auvergne

paysagers / clôtures et ponctuellement à la hauteur maximale de 150 cm lorsqu'il s'agit d'un soutènement permettant l'installation d'une pièce d'habitation ou d'un équipement spécifique de loisir (piscine, ...),

- les espaces entre les soutènements, éventuellement successifs, auront une largeur de 50 cm minimum afin de pouvoir intégrer des plantations. Ils pourront être revêtus d'une toile biodégradable ou d'un mulch végétal (débris de bois) ;
- les différents ouvrages (talus, soutènement, rampe, etc.) seront effectués dans l'espace privé.

Les murs en béton coulés en place ou préfabriqués, laissés bruts, peuvent être utilisés moyennant une plantation aveuglante (plante grimpante ou haie ou massif). Il en est de même pour les murs en parpaings qui devront être obligatoirement enduits.

Article 2.10 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

En cas d'utilisation d'une partie de la construction principale pour l'exercice de professions libérales : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher utilisée pour l'activité professionnelle pourra être aménagée.

La zone de roulement devra être réduite et le choix du revêtement devra permettre de limiter l'imperméabilisation du sol.

La construction d'un garage supplémentaire est possible. Les carports et les préaux doivent être intégrés aux volumes des constructions, avec une surface maximum de 30 % de la surface au sol de la construction.

La hauteur des garages au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure à la hauteur de la construction principale

Article 2.11 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Une surface de 70 % minimum de la surface non construite sur le terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés. La majorité de cette surface devra être plantée.

Les entrées des lots devront obligatoirement être accompagnées par la plantation d'au minimum 2 arbres de haute tige, et un massif plus horticole devra accompagner la façade de la parcelle le long de la voie de desserte sur une bande de largeur de 5 mètres minimum.

La pente d'un talus engazonné n'excédera pas 30%.

Une épaisseur de 30 cm de terre végétale est requise pour la création d'un gazon. Une attention particulière devra être portée à la qualité de la terre végétale.

La plantation de résineux ou d'essences étrangères à la région (cyprés bleus, sapins, pins maritimes,...) est proscrite.

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Équipement de l'Auvergne

ANNEXE 1

Liste des lots et surfaces correspondantes

N° de Lot	Surface en m ²	Surface de plancher maximale autorisée en m ²	Nature du Lot
1	1 043	250	Lot Cessible
2	877	200	Lot Cessible
3	802	200	Lot Cessible
4	1 058	250	Lot Cessible
5	861	200	Lot Cessible
6	989	200	Lot Cessible
7	1 077	250	Lot Cessible
8	905	200	Lot Cessible
9	854	200	Lot Cessible
10	968	200	Lot Cessible
11	886	200	Lot Cessible
12	875	200	Lot Cessible
13	878	200	Lot Cessible
14	18	20	AIRE ORDURES MENAGERES/TRANSFORMATEUR ELECTRIQUE
15	11	/	AIRE ORDURES MENAGERES
16	6 069	/	VOIRIE/STATIONNEMENTS/PLACETTE/ESPACES VERTS/BASSIN
TOTAL	18 171	2 770	

Les surfaces des lots sont indiquées à titre provisoire.

Elles ne seront définitives qu'après bornage.

ANNEXE 2

Essences végétales recommandées

Les essences des sujets seront choisies parmi les essences locales adaptées au climat de Pionsat, en prenant en compte le risque de gel important, et dans le respect de la thématique du Bocage des Combrailles.

Organisation et composition des haies vives poly-spécifiques

Les haies végétales sont implantées sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public, sur une largeur d'environ 1,50 mètres. Les haies doivent obligatoirement être composée de plusieurs essences, avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère naturel et champêtre à l'ensemble. Les tailles à caractère géométrique seront proscrites.

La présente annexe regroupe et certain nombre d'arbres et arbustes indigènes qui peuvent être utilisés pour la composition des haies vives et le choix des arbres à hautes tiges.

Arbres

Acer campestre (érable champêtre)
Acer platanoides (érable plane)
Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
Alnus glutinosa (aulne glutineux)
Carpinus betulus (charme)
Crataegus monogyna (épine blanche)
Fagus sylvatica (hêtre)
Quercus robur (chêne pédonculé)
Quercus petraea (chêne rouvre)
Robinia pseudoacacia (robinier)
Salix (saules)
Sorbus aria (alisier blanc)
Sorbus aucuparia (sorbier des oiseaux)
Sorbus domestica (cornier)
Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
Tilia platyphyllos (tilleul à grandes feuilles)



PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Equipement de l'Auvergne



Tilia Cordata



Sorbus Aria



Alnus Glutinosa

Arbustes

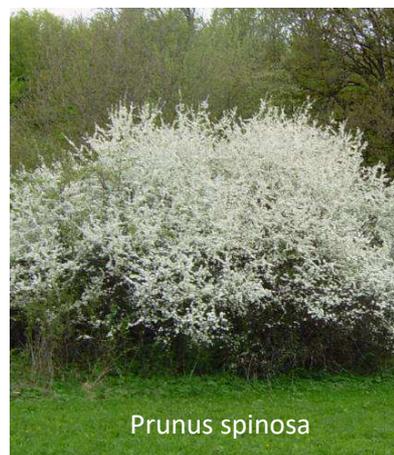
Amelanchier (amélanchier)
Buxus sempervirens (buis)
Carpinus betulus (charme commun)
Colutea arborescens (bagueaudier)
Cornus alba (cornouiller blanc)
Hippophae rhamnoides (argousier)
Ilex aquifolium (houx)
Ligustrum vulgare (troène commun)
Lonicera xylosteum (chèvrefeuille des haies)
Potentilla fruticosa (potentille)
Prunus spinosa (prunellier)
Rhamnus frangula (bourdaie)
Rosa canina (églantier commun)
Rosa rugosa (rosier rugueux)
Salix (saules)
Sambucus nigra (sureau noir)
Syringa vulgaris (lilas)
Viburnum lantana (viorne lantane)
Viburnum opulus (viorne boule de neige)



Amelanchier



Carpinus Betulus



Prunus spinosa

PA 10 - REGLEMENT

Création d'un nouveau quartier Rue Michel de l'Hospital - 63330 PIONSAT
Aménageur – Société d'Equipement de l'Auvergne

Arbres et arbustes fruitiers

Corylus avellana (noisetier)
Cydonia vulgaris (cognassier)
Juglans regia (noyer commun)
Malus sylvestris (pommier sauvage)
Mespilus germanica (néflier commun)
Prunus avium (merisier des oiseaux)
Prunus mahaleb (cerisier de sainte Lucie)
Prunus padus (cerisier à grappes)
Pyrus communis (poirier sauvage)
Ribes rubrum (groseillier à grappe)
Ribes nigra (cassis)
Rubus fruticosus (ronce)
Rubus ideaus (framboisier)



Corylus avellana



Juglans regia