

PREAMBULE

Le Conseil communal des Ponts-de-Martel

- Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996;
- Vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996 et son règlement d'exécution (RELConstr.), du 16 octobre 1996;
- Vu le plan d'aménagement de la commune des Ponts-de-Martel et son règlement, du 10 juillet 2000;
- Vu le règlement de construction de la commune des Ponts-de-Martel, de 1981;
- Vu le plan directeur « Les Prises-Molta-dessus » ;

Arrête:

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application

¹ Le plan de quartier « Les Prises » s'applique au périmètre défini sur le plan directeur de quartier « Les Prises-Molta-dessus » (étapes 1a et 1b) correspondant à une partie des parcelles n° 2'684, n° 2'579, n°2'580 et de la parcelle n° 1'164.

² Le plan de quartier représente une surface totale de 24'044 m² (sur plan).

Article 2 Contenu

¹ Le dossier de plan de quartier est composé des documents suivants:

- a) Le règlement.
- b) Le plan général à l'échelle 1:500 contenant l'implantation des constructions, les circulations, les aménagements extérieurs et les coupes à l'échelle 1:500 (plan n° 3.2).
- c) Le plan d'équipement à l'échelle 1 :500 (plan n° 4.1).
- d) Le rapport justificatif.

² Les documents a), b) et c) ont une valeur prescriptive. Le document d) a une valeur indicative.

³ La modification du plan d'aménagement dans le secteur « Les Prises – Moltat dessus » et le plan d'alignement « Les Prises » sont établis en parallèle du plan de quartier. Ces procédures font l'objet d'une mise à l'enquête simultanée.

II CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article 3 Affectation

¹ Le plan de quartier est affecté à la zone à faible densité (ZHFD).

² L'ensemble du plan de quartier est réservé à l'habitation individuelle. Au maximum, 2 logements peuvent être réalisés par parcelle.

Article 4 Ordre des constructions

L'ordre des constructions est non contigu.

Article 5 Implantation des constructions

¹ Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres d'évolution mentionnés sur le plan général.

² Les périmètres d'évolution pour les constructions principales sont destinés aux habitations et cabanes de jardin.

³ Les périmètres d'évolution pour les constructions annexes sont destinés à accueillir les garages (couverts ou fermés).

⁴ D'autres locaux (rangement, bricolage peuvent s'implanter dans les périmètres pour constructions principales et annexes.

Article 6 Gabarits

¹ Les gabarits de 60° doivent être respectés dans toutes les directions (cf. RECLAT) sauf si l'on est en présence d'un plan d'alignement (art. 33 RELCAT), à l'exception des constructions situées à l'intérieur d'une même parcelle où les gabarits sont supprimés.

² Dans le cas de non respect des gabarits pour les bâtiments situés sur une même parcelle, un droit de vue de 3m. doit être respecté conformément à l'article 16 Lconstr.

Article 7 Degré d'utilisation des terrains

¹ Les indices généraux d'utilisation du terrain sont les suivants:

a) Densité 1.5m³/m² au maximum

b) Taux d'occupation du sol: 25 % au maximum

Article 8 Hauteur des constructions

¹ La hauteur maximum des constructions principales situées au nord de la route est de 4.0 m. à la corniche.

² La hauteur maximum des constructions principales situées au sud de la route est de 7.0 m. à la corniche.

³ La hauteur maximum des constructions annexes situées au nord de la route est de 3.0 m. à la corniche.

⁴ La hauteur maximum des constructions annexes situées au sud de la route est de 6.0 m. à la corniche.

⁵ La hauteur maximum des cabanes de jardin est de 3.0 m.

⁶ La hauteur des pergolas ne doit pas dépasser 2.5 m. le niveau fini des terrasses.

Article 9 Dimension des constructions

¹ La longueur et la profondeur des constructions sont libres à l'intérieur des parcelles et des périmètres d'évolution indiqués sur le plan général.

² Les cabanes de jardin doivent avoir une surface maximum de 10.0 m² (surface brute).

Article 10 Nombre de niveaux apparents

¹ Le nombre maximum de niveaux apparents pour les constructions principales est de 3.

² Le nombre maximum de niveaux apparents pour les constructions annexes est de 1.

Article 11 Conception architecturale

¹ L'orientation générale des constructions et des faîtes doivent être conformes au plan général (y compris pour les constructions annexes).

² Les toitures des constructions principales sont à deux pans.

³ Les toitures des constructions annexes sont à un, à deux pans et, ou plates si celles-ci sont aménagées en terrasses accessibles ou sont végétalisées.

⁴ La pente des toitures à deux pans doit se situer entre 5° et 30°. La pente des toitures à un pan doit se situer entre 5° et 10°.

⁵ La conception architecturale des constructions doit être réalisée dans un souci de cohérence avec le bâti environnant en recherchant l'harmonisation des volumes, des matériaux utilisés et des couleurs des bâtiments.

⁶ Les éléments secondaires des constructions (par exemple, garages, balcons, vérandas, cheminées, panneaux solaires, etc...) doivent être intégrés, au sens architectural du terme, aux constructions principales.

⁷ Les couleurs de façades et des autres éléments architecturaux (stores, volets, menuiseries, etc.) doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes. L'application de couleurs criardes n'est pas autorisée. Le choix de ces couleurs doit être approuvé par le Conseil communal.

Article 12

Aménagements extérieurs

¹ Les espaces verts communautaires sont des espaces piétons pour les habitants du plan de quartier et des alentours. L'aménagement de jeux pour enfants et d'une place pour le pique-nique et la rencontre sont autorisés. Ces espaces seront soit de type public soit de type privé géré par un règlement interne de copropriété.

² L'espace technique abrite la station électrique « les Prises ». Des conteneurs à déchets peuvent être installés sur cet espace.

³ Les talus ou murs de soutènement doivent préserver au mieux la topographie des lieux. Des talus d'une dénivellation de plus de 3.0 m. et d'une pente supérieure à 45° ainsi que des murs de soutènement de plus de 3.0 m. sont interdits. Pour les jardins sud des parcelles situées au sud de la route, la dénivellation des talus et des murs de soutènement sera au maximum de 2.5 m.

⁴ Au niveau de la chaussée, la hauteur des aménagements extérieurs (murs, talus) sera au maximum de 1.m.

⁵ Entre parcelles privées, les haies et clôtures de plus de 1.2m. sont interdites.

Article 13

Végétalisation, arborisation

¹ Les arbres et les haies mentionnés comme tels sur le plan général seront préservés et ou plantés aux conditions du règlement d'aménagement communal et des alinéas ci-après. Ils seront entretenus par la commune.

² Les arbres à planter, mentionnés comme tels sur le plan général, seront des arbres de moyenne et haute futaies.

³ D'autres arbres peuvent être plantés sur les espaces verts privés (espaces des parcelles privées non dévolues aux constructions ni aux espaces d'entrée) aux conditions définies par loi cantonale d'introduction sur le code civil.

⁴ La haie centrale, à préserver, restera la propriété de la commune. Elle sera complétée et prolongée par les autorités communales avec des essences indigènes adaptées à la station renforçant son rôle écologique. La haie sera continue, d'une hauteur maximale égale ou inférieure à l'existant et d'une longueur au moins égale à la longueur actuelle. Les lisières de la haie seront entretenues de manière extensive. Le bord du chemin longeant la haie se situera à une distance moyenne minimale de 2.5 m. de la lisière.

⁵ La haie ouest restera la propriété de la commune. Elle doit être complétée et prolongée par les autorités communales avec des essences adéquates renforçant son rôle écologique et d'une hauteur en rapport avec les arbres existants. Ces plantations doivent être effectués parallèlement aux équipements.

⁶ Les conifères (thuyas par exemple) sont interdits. Les haies entre parcelles doivent être indigènes.

III

ACCES, STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS

Article 14

Accès

¹ Les routes du plan de quartier, mentionnées sur le plan général comme « espace des routes » sont de caractère public, à double sens. Elles ont une largeur « type » de chaussée de 5.0 m et sont limitées à 20 km/h. . L'accès depuis la route cantonale jusqu'à l'espace vert communautaire sera muni d'un trottoir ou d'un espace réservé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.5m.

² L'aménagement de la route devra être effectué en prenant compte de la spécificité des lieux et du type de route, soit une desserte résidentielle. Les notions de modération du trafic, de sécurisation des piétons devront être prises en compte. L'architecture de la route et du mobilier urbain sera réalisée en fonction de ces caractéristiques. En dérogation à l'article précédent et moyennant le respect des conditions du présent alinéa et l'accord du service des Ponts et chaussées, une largeur de route réduite au minimum à 4.5m. peut être proposée.

³ Les chemins pour piétons mentionnés sur le plan général comme « espace des chemins piétons » sont de caractère public. Ils ont une largeur minimale de 1.5 m..

⁴ Les espaces d'entrée aux habitations sont des surfaces soignées permettant d'accéder à la sphère privée des maisons. Des places de stationnement extérieures peuvent être aménagées. Au minimum 2/3 de ces surfaces seront aménagées en matériaux perméables.

⁵ L'utilisation d'herbicides pour l'entretien des routes et chemins piétons est interdite. Les routes bénéficieront de banquettes extensives (gravier, groise ou tout autre milieu pauvre).

⁶ La route de desserte de quartier fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Article 15

Stationnement

¹ Le stationnement est réglé de façon individuelle selon le Relconstr. par habitation.

² Au maximum, 4 places de stationnement pourront être réalisées par parcelle.

³ Les places de stationnement doivent être aménagées dans les périmètres d'évolution pour constructions annexes ou dans l'espace d'entrée aux habitations (stationnement extérieur).

⁴ Des places visiteurs devront être aménagées sur l'espace de la route aux emplacements mentionnés sur le plan général.

⁵ Pour la parcelle 15, l'accès au stationnement sur domaine privé aura une profondeur minimale de 5.0m.

⁶ Les eaux de surfaces des places de stationnement doivent être infiltrées dans le sol. L'utilisation d'herbicides pour l'entretien des places de stationnement est interdite.

Article 16

Equipements

¹ Les conduites générales d'évacuation des eaux usées, d'approvisionnement en eau et en énergie, sont disposées selon le tracé mentionné sur le plan d'équipement (tracés schématiques). Celui-ci définit le type d'équipement à réaliser, à savoir l'équipement public de détail.

² L'ensemble des routes (yc. éléments de modération de trafic) et des chemins piétons sont des équipements publics de détail.

³ Les équipements à réaliser ne figurant pas sur le plan d'équipements sont des équipements de type privés.

⁴ Les canalisations de téléphonie (souterraines et aériennes) traversant le plan de quartier d'est en ouest seront déplacés à la charge de l'exploitant.

⁵ L'implantation des armoires électriques sera fixée d'entente avec les exploitants du réseau en fonction des périmètres d'évolution et de la faisabilité technique du réseau. Elles se situeront sur le domaine public ou seront garanties par des servitudes de droit privé.

⁶ La taxe d'équipement ne sera pas perçue étant donné que c'est le système de la contribution qui s'applique à ce plan de quartier.

Article 17

Evacuation des eaux

¹ L'évacuation des eaux doit être réalisée en système séparatif conformément à l'article 11 de l'ordonnance sur la protection des eaux (Oeaux) du 28 octobre 1998, au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune des Ponts-de-Martel et aux instructions de l'autorité communale.

² En application de la législation fédérale et cantonale en la matière ainsi que la norme SN 592000, les eaux pluviales et de drainage doivent être évacuées par infiltration selon les principes suivants:

- Les eaux pluviales des toits, si possible par infiltration superficielle, sinon par une installation d'infiltration telle que : tranchée ou puits d'infiltration.

- Les eaux pluviales des voies d'accès, chemins et places de parc par infiltration diffuse et superficielle en utilisant par exemple les pavés filtrant, les dalles à gazon, le gravier-gazon, un revêtement hydrocarboné filtrant ou tout autre système permettant ce genre d'infiltration. Ces eaux devront impérativement traverser une couche de tout-venant ou de sable fin d'au moins 40 cm d'épaisseur.

³ L'infiltration est obligatoire pour ce plan de quartier selon ce que prévoient les conclusions de l'étude AJS intitulée « *Essais et établissement d'un concept d'infiltration de février 2008* ».

⁴ Les installations communes d'infiltration des eaux sont encouragées.

IV

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 18

Elimination des déchets

¹ Les déchets ménagers sont à traiter de manière globale sur l'ensemble du quartier. Les containers doivent être implantés dans le périmètre des espaces techniques.

² Les déchets verts sont dans la mesure du possible compostés sur place, sur les espaces verts privés ou en copropriété ou encore dans des conteneurs à déchets situés dans l'espace technique ou à l'extérieur du plan de quartier.

Article 19

Energie

¹ Le recours au chauffage à bois, à la géothermie et à l'énergie solaire active et/ou passive est encouragé.

² La recherche du label "minergie" doit également être favorisée.

Article 20

Radon

¹ Le plan de quartier « Les Prises » se situe dans les sites à concentration moyenne sur le cadastre du radon édité par le service de la protection de l'environnement.

² Une bonne étanchéité entre le terrain et le bâtiment devra être assurée de manière à respecter les exigences légales relatives aux concentrations de gaz radon, soit au minimum la valeur limite de 1'000 Bq/m³ en moyenne par an, respectivement 400 Bq/m³ si des travaux de construction simples le permettent.

Article 21

Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit sur le périmètre du plan de quartier est II.

V DISPOSITIONS FINALES

Article 22 Etapes de construction

Les constructions et aménagements seront effectuées selon l'ordre suivant :

- 1a Partie ouest du quartier jusqu'à la haie centrale (parcelles 1-6 et 14-21, y compris les équipements et aménagements joints).
- 1b Partie est du quartier (parcelles 7-13 et 22-29, y compris les équipements et aménagements joints).

Article 23 Conventions

¹ Le plan de quartier fixe les bases des conventions de droit privé ou des contrats de copropriété fixant les rapports de propriété et de partage des aménagements communs (éventuellement espaces verts communautaires, cf. art. 12, alinéa 1)

Article 24 Divisions parcellaires

Les divisions parcellaires seront effectuées selon le plan général n°3.0. Il s'agit du principe des divisions, pouvant être adapté plus finement en fonction du développement du projet.

Article 25 Renvois

Pour les autres dispositions, le règlement d'aménagement communal ainsi que les lois cantonales sur l'aménagement du territoire et des constructions sont applicables.

Article 26 Entrée en vigueur

Le présent règlement et les plans n° 3.0 et n° 4.0 qui lui sont liés entre en vigueur dès la publication de la sanction dans la feuille officielle et dès la sanction de la modification partielle du plan d'aménagement « Les Prises-Molta-dessus » et du plan d'alignement « Les Prises ».

Table des matières

I DISPOSITIONS GENERALES	1
Art. 1 Champ d'application.....	1
Art. 2 Contenu	1
II CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS	2
Art. 3 Affectation.....	2
Art. 4 Ordre des constructions.....	2
Art. 5 Implantations des constructions.....	2
Art. 6 Gabarits.....	2
Art. 7 Degré d'utilisation des terrains.....	2
Art. 8 Hauteur des constructions.....	2
Art. 9 Dimension des constructions.....	3
Art. 10 Nombre de niveaux apparents.....	3
Art. 11 Conception architecturale	3
Art. 12 Aménagements extérieurs.....	4
Art. 13 Végétalisation, arborisation	4
III ACCES, STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS	5
Art. 14 Accès.....	5
Art. 15 Stationnement	5
Art. 16 Equipements.....	6
Art. 17 Evacuation des eaux.....	6
IV DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	7
Art. 18 Elimination des déchets.....	7
Art. 19 Energie.....	7
Art. 20 Radon.....	7
Art. 21 Degré de sensibilité au bruit.....	7
V DISPOSITIONS FINALES	8
Art. 22 Etapes de construction.....	8
Art. 23 Conventions.....	8
Art. 24 Divisions parcellaires.....	8
Art. 25 Renvoi.....	8
Art. 26 Entrée en vigueur.....	8