

PA10

COMMUNE DE PONT-SAINTE-MARIE

REGLEMENT

Le règlement applicable à la zone est celui de la zone 1AUB du Plan Local d'Urbanisme de Pont-Sainte-Marie, dont la modification a été approuvée le 18 septembre 2008.

S'ajoutent à ce règlement le cahier de prescriptions réglementaires pour chacun des lots et la charte environnementale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE 1AUB

La zone 1AUB correspond à un site localisé en bordure du parc Lebocey aux valeurs paysagères fortes. C'est une zone destinée à être urbanisée principalement pour l'habitat.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les sous-sols.
- Les hôtels.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- Les silos.
- Les dandings et boites de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les activités économiques de toute nature.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement et qu'elles utilisent des dispositifs de constructions respectant l'environnement.
- Les constructions annexes isolées sont admises à raison d'une construction annexe par unité foncière, et à condition que leur superficie maximale ne dépasse pas de 30 mètres carrés de SHOB.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8 mètres de plate-forme et de 4 mètres de chaussée.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires impeméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Eaux pluviales, techniques alternatives :

- Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs doivent, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace public.
- Des dispositifs, permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement afin de ralentir leur écoulement et de les canaliser vers un exutoire, sont autorisés.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Pour être constructibles, les terrains issus d'une opération d'aménagement doivent avoir une surface minimum de 900 mètres carrés.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies internes de la zone. Toutefois, les constructions édifiées sur des lots dont la largeur est inférieure à 25 mètres peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 mètres.
- Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement de la rue Jaffiol.
- Toutefois, les piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement des voies.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc - l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Les piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

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

- Non réglementée par le P.L.U.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la surface du terrain.
- Cette règle s'applique également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 8 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- ◆ Implantation :
 - Les constructions doivent respecter une orientation capable d'obtenir un maximum d'ensoleillement journalier.
- ◆ Forme :
 - Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être au minimum de 35°. Les teintes doivent respecter les tons rouges vieillis sauf pour les toitures végétales ou pour les toitures développant des techniques d'utilisation des énergies renouvelables.

- Les toitures terrasses, les toitures de faible pente et les toitures courbes des constructions principales et de leurs annexes accolées, peuvent être autorisées que dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction HQE® ou dite passive.
- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux utilisés (bois) doivent être de qualité afin d'assurer leur pérennité et leur stabilité dans le temps.
- Les matériaux doivent présenter un aspect suffisant de finition.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Des dispositions différentes sont permises lorsqu'elles s'inscrivent dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat utilisant des techniques d'utilisation économes de l'énergie et de respect de l'environnement.

◆ Clôtures :

- En cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent être constituées de grillage de ton foncé, d'une hauteur de 1,20 mètre maximum.
- Les portails doivent être constitués soit d'éléments en bois, soit de grilles métalliques, d'une hauteur de 1,40 mètre maximum.
- Les haies vives implantées en limite de propriété doivent être préservées.

- Les règles portant sur les clôtures s'appliquent également aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.
- Dispositions diverses
- Les agrandissements des constructions doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques doivent présenter une couleur adaptée au support sur lequel elles sont apposées.
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- Deux places de stationnement matérialisé sur la parcelle doivent être réalisées. Ces places de stationnement seront réalisées sous la forme d'une plateforme d'attente de 5 mètres de large, située de préférence hors clôture (selon schéma présenté en annexe du présent règlement de zone).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 15 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m².
- En plus de l'emprise de la construction, seulement 5% de la surface du terrain d'assiette de la construction peut être impeméabilisée.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 5 places ou être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences locales champêtres contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les haies vives implantées en limite de propriété doivent être préservées.
- L'utilisation d'essences variées doit être privilégiée (voir la palette végétale présentée en annexe du présent règlement de zone).
- L'utilisation de conifères est autorisée à raison d'un conifère pour 5 autres essences diversifiées (voir la palette végétale présentée en annexe du présent règlement). Toutefois, l'utilisation de conifères est proscrite dans le cadre de la création de haies.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent.
- Dans la bande de 4 mètres maintenue en espace vert le long de la rue Jaffiol, les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et complétées à raison d'un arbre de haute tige pour 40 mètres carrés.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le P.L.U.

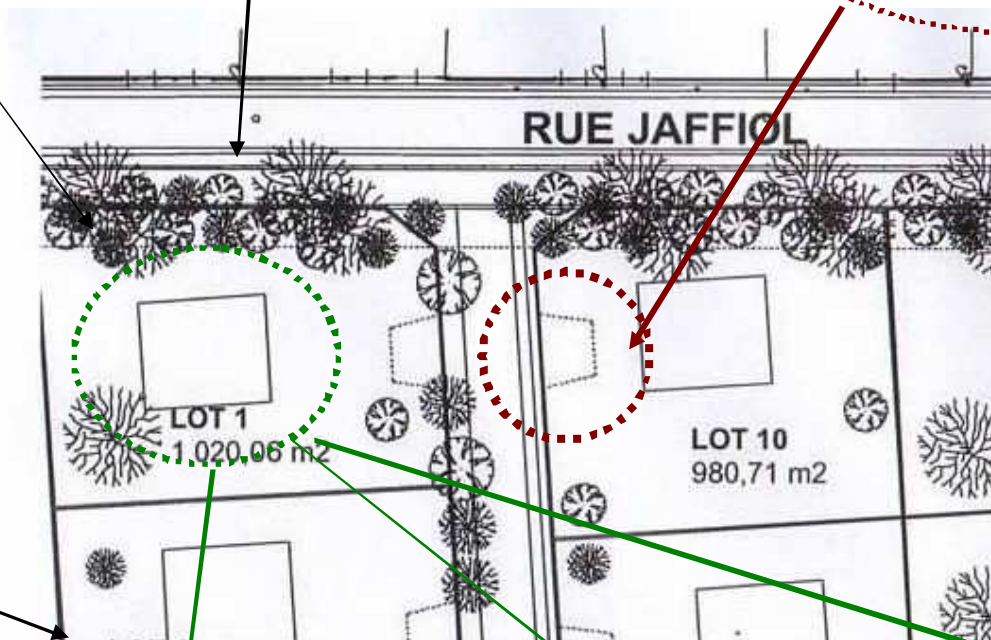
ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUB

Bande de 4 mètres végétalisée
(sur la partie privée)

Limite Domaine Public
(rue Jaffiol)/Domaine
Privé

Palette végétale :
- les conifères sont proscrits
- utilisation d'essences de type
noisetiers, charmilles, saules,
osiers...

Clôtures végétales sur
le domaine public et en
limite séparative



Partie privée
maintenue en
dehors de la
clôture

Aménagement souhaité : cet
aménagement participe à la mise
en valeur du site dans sa totalité.
Dans la mesure du possible, la
clôture sera installée de telle
sorte qu'elle laissera 5x5m pour
une entrée et un stationnement
aisés des véhicules sur la
parcelle.

Implantation des constructions par rapport
aux voies :

- à au moins 5 m de l'alignement des voies
internes
 - à au moins 6 m de la rue Jaffiol ; dont 4
mètres maintenu en espace vert
- ⇒ Règles identiques le long des voies
privées

Implantation des constructions favorable à
un ensoleillement journalier optimal et
permettant l'utilisation économe des énergies

Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives :
- soit sur une limite séparative
- soit en retrait $H/2$ avec minimum 4m