

ARCHIPEL DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Plan d'urbanisme

règlement du Quartier des Graves

Commune de
Saint-Pierre



**direction de
l'Équipement
Saint-Pierre-
et-Miquelon**



**REGLEMENT D'URBANISME
SECTEUR DES GRAVES**

TITRE I **DISPOSITIONS GENERALES**

TITRE II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

- ZONE NAUA
- ZONE NAUB
- ZONE NAUC
- ZONE NAUE
- ZONE NAUL
- ZONE NAND

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du règlement local d'urbanisme de Saint-Pierre et Miquelon, adopté par le Conseil Général, lors de sa séance du 27 juin 1985 (délibération n° 28.85), complété par les délibérations n°51.89 du 23 mars 1989, n° 53.91 du 15 novembre 1991, n° 31.95 du 3 juillet 1995, n° 37.96 du 27 mars 1996, n° 81.97 du 23 juin 1997 et n° 211.97 du 22 décembre 1997.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent document s'applique au secteur des Graves tel que défini dans le plan correspondant.

ARTICLE 2 - PORTEE RESTRICTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

S'ajoutent aux règles propres du document d'urbanisme :

- Le titre 4 du livre I du règlement local d'urbanisme ;
-
- Les livres II, III, IV, V et VI du règlement local d'urbanisme.
-
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques (notamment: code civil code minier, législations relatives aux servitudes d'utilité publique, aux Etablissements classés ...)
-
- Toute demande d'autorisation de construire déposée en vue de l'édification d'un bâtiment autre que strictement destiné à l'habitation, devra indiquer la nature de l'activité exercée et des stockages susceptibles d'y être réalisés.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Plan de zonage

Le secteur des Graves est divisé en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal.

Les zones définies se voient appliquer les dispositions des titres II du présent règlement.

Sur ce plan pourront figurer également les emplacements réservés pour des voies et équipements. Les emplacements réservés aux voies seront énumérés dans un document annexé au dossier et figureront sur le document graphique sous la forme de deux traits remplis de croix et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document écrit susvisé.

2 - Règlement

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles.

Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol admises
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)
- Article 15 - Dépassement du C.O.S

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone auquel il s'applique (ex : article NAUB.1)

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations **mineures** dérogeant à l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zone doivent faire l'objet d'un avis de la Commission d'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées par le règlement applicable dans la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à cet égard.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction des bâtiments sinistrés qui ne seraient pas conformes aux dispositions du présent plan d'urbanisme est autorisée, mais pour une reconstruction à l'identique exclusivement.

ARTICLE 6 - LARGEUR DES VOIES

Les voies publiques ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimum d'emprise de 9,00 m.

ARTICLE 7 - CESSIONS DE TERRAIN

Lors de la délivrance d'une autorisation de construire ou d'une autorisation de lotir, il pourra être exigé la cession gratuite de terrain en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création de voies publiques sous réserve que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifié la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 8 - FOUILLEMENTS EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements de sol, ou les dépôts de matériaux d'une surface supérieure à 100 m² et d'une hauteur supérieure à 2.00 m sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée dans chaque zone est fixée par le règlement (titre II).

Toutefois, pour la réalisation de bâtiments ou ouvrages spécifiques dont les caractéristiques techniques ou architecturales nécessiteraient des hauteurs supérieures au maximum autorisé, le conseil général pourra accorder une dérogation, après avis de la commission d'urbanisme, et vérification par une étude appropriée d'insertion au site.

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

Toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation expresse délivrée par le Président du Conseil Général.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAUA

Caractère de la zone :

La zone NAUA est la zone du nouveau centre-ville.

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitation et aux activités commerciales et de services de proximités.

Etant donné sa vocation à devenir cœur de quartier, la densité urbaine de ce quartier est moyenne à élevée. Par analogie au centre ancien les règles seront de la même famille que celles de la zone UA de St Pierre : bâti relativement dense comprenant un habitat la plupart du temps construit en mitoyenneté, constructions édifiées généralement en ordre continu et en alignement des voies.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au titre I du présent règlement.

Règlement de la zone NAUA :

ARTICLE NAUA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Occupations et utilisations du sol admises sans condition

Les équipements publics

1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les opérations d'aménagement à condition qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble, approuvé par le Conseil Général, respectant le plan de composition du quartier des Graves, et que les équipements nécessaires à la zone soient pris en charge par l'aménageur.

Le projet comprendra :

un schéma d'aménagement d'ensemble

le programme des équipements publics

les éventuelles dispositions réglementaires complétant le présent règlement. Ces dispositions ne pourront qu'être plus restrictives.

ARTICLE NAUA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation du sol non visé à l'article précédent.

ARTICLE NAUA.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou des installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et du déneigement.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 - Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE NAUA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de la dite construction.

Elle doit pouvoir être raccordée par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements tels que charcuteries et restaurants, devront disposer sur fonds privé d'un système séparateur de graisses entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

Il en est de même pour les garages ou établissements susceptibles de rejeter des graisses dans les réseaux. Cette disposition ne concerne que les rejets accidentels (siphons de sols ou aires de lavage par exemple), les rejets volontaires des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau.

4.3 - Lotissements

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un système interne de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics.

ARTICLE NAUA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimale de parcelle.

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

6.1 - Les constructions doivent contribuer par leur implantation à conserver le caractère de rues bordées de constructions à l'alignement.

L'édification de toute construction en retrait d'alignement est subordonnée à la réalisation préalable d'un volume bâti ou d'une clôture implantée à l'alignement et répondant notamment à l'article NAUA.7.1.

6.2 - Dans l'ensemble de la zone au moins 50 % des façades des constructions doivent être implantées en alignement de la voie publique.

6.3 - La construction de tambours sur le domaine public est autorisée dans les limites ci-après :

Sur les voies :

- Saillie par rapport à la façade : 1,00 mètre
- Longueur maximale : 1,80 mètre

Sur les places publiques :

- Saillie par rapport à la façade : 1,50 mètre
- Longueur maximale : 2,50 mètres

Les saillies au-dessus du domaine public peuvent être autorisées à condition qu'elles soient à au moins trois mètres de hauteur par rapport à la chaussée, et n'excède pas 0,40 m.

ARTICLE NAUA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Il n'est pas imposé de recul d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions pourront être édifiées sur l'une ou l'autre de ces limites ou sur les deux.

Si la construction ne joint pas les deux limites séparatives latérales, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée grâce à l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée en alignement et conforme aux dispositions de l'article NAUA.11 ci-après.

7.2 - Le recul d'implantation par rapport à la limite de fond de parcelle ne devra pas être inférieure à 5.00 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUA.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions mesurée au faitage est limitée par un plafond situé à 12.00 mètres depuis le sol et constitué par un plan parallèle au terrain avant tout remaniement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
Un rez-de-chaussée plus deux niveaux plus un niveau de combles aménageables.

Toutefois les constructions pourront avoir une hauteur supérieure à 12m, sans excéder 15m, à condition que la hauteur en tout point donné soit au plus égale à la distance mesurée horizontalement entre ce point et le point le plus proche de l'alignement opposé de la rue.

10.2 - La hauteur des installations ou bâtiments qui pour des raisons techniques nécessite un dépassement du plafond autorisé pourront atteindre une hauteur maximale de 18 mètres. La Commission d'Urbanisme sera amenée à se prononcer sur tout projet de ce type.

ARTICLE NAUA.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent être conçues de manière à respecter le caractère typique de l'architecture de Saint-Pierre. Une attention toute particulière sera faite quant au choix des matériaux utilisés et des couleurs employées. En conséquence, l'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou être accordée sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les constructions doivent donc être conformes a minima aux prescriptions suivantes. En cas de non respect, l'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité.

A - Forme des constructions

1- toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions comporteront de préférence une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à plusieurs versants.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

2- les ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation, ces ouvrages seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

L'aspect et la couleur des vérandas et annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle ils s'intègrent.

3 - les façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toutes saillies par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

B - Parements extérieurs

1- les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles (Cf. annexe 11 du rapport de présentation).

2- les toitures

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures en pente, sont le bardeau de bois ou d'asphalte, et les matériaux similaires d'aspect.

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures terrasses sont les étanchéités auto-protégées.

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

3 - Annexes - Abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

Les garages et annexes faits de plaques et de poteaux en béton préfabriqué non enduits ainsi que les garages et annexes métalliques non peints ne sont pas autorisés.

4- Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leurs faces extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature que les matériaux indiqués ci-dessus, devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

C- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures implantées le long des voies publiques est limitée à 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures situées en limite séparative est limitée à 1,5 mètre.

Dans tous les cas, sur la rue, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

D - Sécurité incendie

Les murs des bâtiments quelle que soit leur destination, implantés en limite de propriété (latérale ou de fond de parcelle) devront être réalisés en béton ou en matériaux présentant un degré coupe feu minimum d'1 heure. Les bâtiments implantés en recul de la limite de propriété et jusqu'à une distance de 2.00 m de celle-ci devront présenter un degré pare flamme minimum de 1/2 heure. Ce degré pare flamme étant réduit de moitié en cas d'ouverture.

En cas de dispositions contraires ou particulières de législation spécifique (ex. règlement de sécurité pour les établissements recevant du public...), les prescriptions indiquées ci-dessus ne s'appliquent pas.

E- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible de la voie publique.

Sur les immeubles collectifs, seule une antenne collective est autorisée. Elle devra être intégrée de manière cohérente à l'architecture. Sa couleur devra être en harmonie avec le support.

Les capteurs solaires doivent être le moins visibles possible.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

ARTICLE NAUA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les projets de bâtiments recevant du public ou induisant un trafic de véhicules devront indiquer les dispositions prévues en matière de stationnement.

Notamment, les constructions nouvelles devront justifier de stationnement à raison de :

- 1 place de stationnement pour 25m² de plancher pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150 m² de plancher ou entraînant la création de magasins d'une surface supérieure à 150m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50m² de plancher pour les constructions à usage de bureaux
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles collectifs à usage d'habitation

Les dispositions indiquant que le stationnement s'effectuera sur les voies publiques devront tenir compte des stationnements des riverains.

L'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité pour tout projet ne respectant pas les critères énoncés ci-dessus.

ARTICLE NAUA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de construire peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

ARTICLE NAUA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE NAUA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAUB

Caractère de la zone :

La zone NAUB est destinée à marquer l'identité du projet d'aménagement au travers de deux secteurs clé : le front de mer (secteur NAUB1) et l'axe de l'ancienne piste de l'aéroport (secteur NAUB2).

Cette zone est caractérisée par des exigences réglementaires en lien avec les contraintes climatiques du site. Ainsi le souci premier du règlement de cette zone est de ménager des espaces de protection aux vents dominants et d'atténuer les effets d'accumulation de neige.

Règlement de la zone NAUB :

ARTICLE NAUB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Occupations et utilisations du sol admises sans condition

Les équipements publics

1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les opérations d'aménagement à condition qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble, approuvé par le Conseil Général, respectant le plan de composition du quartier des Graves, et que les équipements nécessaires à la zone soient pris en charge par l'aménageur.

Le projet comprendra :

- un schéma d'aménagement d'ensemble
- le programme des équipements publics
- les éventuelles dispositions réglementaires complétant le présent règlement. Ces dispositions ne pourront qu'être plus restrictives.

ARTICLE NAUB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation du sol non visé à l'article précédent.

ARTICLE NAUB.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou des installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et du déneigement.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 - Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE NAUB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de la dite construction.

Elle doit pouvoir être raccordée par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements tels que charcuteries et restaurants, devront disposer sur fonds privé d'un système séparateur de graisses entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

Il en est de même pour les garages ou établissements susceptibles de rejeter des graisses dans les réseaux. Cette disposition ne concerne que les rejets accidentels (siphons de sols ou aires de lavage par exemple), les rejets volontaires des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau.

4.3 - Lotissements

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un système interne de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics.

ARTICLE NAUB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimale de parcelle.

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

6.1 - Dans le secteur UB1, il est établi une marge de recul de 3 mètres par rapport à la voirie. La construction s'implante sur cette limite, la façade principal du bâtiment orientée au Nord. Les tambours ne sont pas pris en compte. Il est recommandé de se reporter aux indications graphiques portées au plan d'aménagement.

6.2 - Dans le secteur UB2, les constructions doivent respecter la servitude d'alignement reporté sur le plan d'aménagement. En outre les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voie ou de toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacements réservés),
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Lorsque la construction s'implante en retrait, la continuité urbaine est assurée par la réalisation d'un mur à l'alignement.

Dans tous les cas, au moins 50% des constructions d'un îlot doivent être en alignement par rapport à la voirie.

6.3 - La construction de tambours sur le domaine public est autorisée dans les limites ci-après :

Sur les voies :

- Saillie par rapport à la façade : 1,00 mètre
- Longueur maximale : 1,80 mètre

Sur les places publiques :

- Saillie par rapport à la façade : 1,50 mètre
- Longueur maximale : 2,50 mètres

Les saillies au-dessus du domaine public peuvent être autorisées à condition qu'elles soient à au moins trois mètres de hauteur par rapport à la chaussée, et n'excède pas 0,40 m.

ARTICLE NAUB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Dans le secteur UB 1, les constructions doivent d'implanter sur les deux limites séparatives, la façade principale doit être perpendiculaire au mur mitoyen.
- 7.2 - Dans le secteur UB2, les disposition sont les suivantes:
- 7.2.1 Sur les terrains possédant une façade sur la voie publique inférieure à 6 mètres, les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives.
- 7.2.2 Sur les terrains possédant une façade sur la voie publique comprise entre 6 et 10 mètres, les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative.
- 7.2.3 Sur les terrains possédant une façade sur la voie publique supérieure à 10 mètres, les constructions s'implantent librement.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives de propriété, la marge de recule sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres si la façade comporte des baies secondaires ou en cas de murs aveugles.

NB : La hauteur de façade mesure est la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

ARTICLE NAUB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 13.00 mètres dans le secteur NAUB1 et 10.00 mètres dans le secteur NAUB2 depuis le sol et constitué par un plan parallèle du terrain avant tout remaniement.

ARTICLE NAUB.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent être conçues de manière à respecter le caractère typique de l'architecture de Saint-Pierre. Une attention toute particulière sera faite quant au choix des matériaux utilisés et des couleurs employées. En conséquence, l'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou être accordée sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les constructions doivent donc être conformes a minima aux prescriptions suivantes. En cas de non respect, l'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité.

A - Forme des constructions

1- toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions comporteront de préférence une toiture composée d'un ou plusieurs Eléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 0° et 45°.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

2- les ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation, ces ouvrages seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

L'aspect et la couleur des vérandas et annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle ils s'intègrent.

3 - les façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toutes saillies par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

B - Parements extérieurs

1- les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles (Cf. annexe 11 du rapport de présentation).

2- les toitures

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures en pente, sont le bardeau de bois ou d'asphalte, et les matériaux similaires d'aspect.

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures terrasses sont les étanchéités auto-protégées.

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

3 - Annexes - Abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

Les garages et annexes faits de plaques et de poteaux en béton préfabriqué non enduits ainsi que les garages et annexes métalliques non peints ne sont pas autorisés.

4- Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leurs faces extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature que les matériaux indiqués ci-dessus, devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

C- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures implantées le long des voies publiques est limitée à 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures situées en limite séparative est limitée à 1,5 mètre.

Dans tous les cas, sur la rue, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

D - Sécurité incendie

Les murs des bâtiments quelle que soit leur destination, implantés en limite de propriété (latérale ou de fond de parcelle) devront être réalisés en béton ou en matériaux présentant un degré coupe feu minimum d'1 heure. Les bâtiments implantés en recul de la limite de propriété et jusqu'à une distance de 2.00 m de celle-ci devront présenter un degré pare flamme minimum de 1/2 heure. Ce degré pare flamme étant réduit de moitié en cas d'ouverture.

En cas de dispositions contraires ou particulières de législation spécifique (ex. règlement de sécurité pour les établissements recevant du public...), les prescriptions indiquées ci-dessus ne s'appliquent pas.

E- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible de la voie publique.

Sur les immeubles collectifs, seule une antenne collective est autorisée. Elle devra être intégrée de manière cohérente à l'architecture. Sa couleur devra être en harmonie avec le support.

Les capteurs solaires doivent être le moins visibles possible.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

ARTICLE NAUB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les projets de bâtiments recevant du public ou induisant un trafic de véhicules devront indiquer les dispositions prévues en matière de stationnement.

Notamment, les constructions nouvelles devront justifier de stationnement à raison de :

- 1 place de stationnement pour 25m² de plancher pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150 m² de plancher ou entraînant la création de magasins d'une surface supérieure à 150m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50m² de plancher pour les constructions à usage de bureaux
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles collectifs à usage d'habitation

Les dispositions indiquant que le stationnement s'effectuera sur les voies publiques devront tenir compte des stationnements des riverains.

L'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité pour tout projet ne respectant pas les critères énoncés ci-dessus.

ARTICLE NAUB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de construire peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

ARTICLE NAUB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE NAUB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAUC

Caractère de la zone :

La zone NAUC correspond au secteur pavillonnaire qui se développe principalement au Sud de la zone. Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services, dans la mesure où elles s'intègrent dans une opération d'ensemble respectant le plan de composition du quartier des Graves.

Règlement de la zone NAUC :

ARTICLE NAUC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Occupations et utilisations du sol admises sans condition

Les équipements publics

1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les opérations d'aménagement à condition qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble, approuvé par le Conseil Général, respectant le plan de composition du quartier des Graves, et que les équipements nécessaires à la zone soient pris en charge par l'aménageur.

Le projet comprendra :

- un schéma d'aménagement d'ensemble
- le programme des équipements publics
- les éventuelles dispositions réglementaires complétant le présent règlement. Ces dispositions ne pourront qu'être plus restrictives.

ARTICLE NAUC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation du sol non visé à l'article précédent.

ARTICLE NAUC.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou des installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et du déneigement.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 - Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE NAUC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de la dite construction.

Elle doit pouvoir être raccordée par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements tels que charcuteries et restaurants, devront disposer sur fonds privé d'un système séparateur de graisses entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

Il en est de même pour les garages ou établissements susceptibles de rejeter des graisses dans les réseaux. Cette disposition ne concerne que les rejets accidentels (siphons de sols ou aires de lavage par exemple), les rejets volontaires des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau.

4.3 - Lotissements

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un système interne de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics.

ARTICLE NAUC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 300 m².

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

L'implantation par rapport à la voirie est libre, elle doit toutefois se faire parallèlement aux trottoirs.

ARTICLE NAUC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives de parcelles.

7.2 - Une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :

dans le cas de constructions jumelées édifiées simultanément sur deux lots contigus, pour la construction d'un escalier d'accès, ainsi que pour la réalisation d'un balcon (prolongé éventuellement d'une coursive).

escalier et balcon ne devront pas excéder en longueur 75 % de la façade.

dans le cas de constructions annexes (abri de jardin, remise, garage à usage privatif, ...) d'une superficie maximum de 30 m² et de 3.00 m de hauteur à l'égout

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

Les tambours et escaliers implantés sur la marge de retrait séparant la construction de l'alignement.

Les annexes (abri de jardin, remise, garage à usage privatif,...), dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 3,00 m de hauteur à l'égout.

ARTICLE NAUC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10.00 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain avant tout remaniement.

ARTICLE NAUC.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent être conçues de manière à respecter le caractère typique de l'architecture de Saint-Pierre. Une attention toute particulière sera faite quant au choix des matériaux utilisés et des couleurs employées. En conséquence, l'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou être accordée sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les constructions doivent donc être conformes a minima aux prescriptions suivantes. En cas de non respect, l'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité.

A - Forme des constructions

1- toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions comporteront de préférence une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 0° et 45°.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

2- les ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation, ces ouvrages seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

L'aspect et la couleur des vérandas et annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle ils s'intègrent.

3 - les façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toutes saillies par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

B - Parements extérieurs

1- les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles (Cf. annexe 11 du rapport de présentation).

2- les toitures

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures en pente, sont le bardeau de bois ou d'asphalte, et les matériaux similaires d'aspect.

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures terrasses sont les étanchéités auto-protégées.

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

3 - Annexes - Abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

Les garages et annexes faits de plaques et de poteaux en béton préfabriqué non enduits ainsi que les garages et annexes métalliques non peints ne sont pas autorisés.

4- Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leurs faces extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature que les matériaux indiqués ci-dessus, devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

C- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures implantées le long des voies publiques est limitée à 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures situées en limite séparative est limitée à 1,5 mètre.

Dans tous les cas, sur la rue, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

D - Sécurité incendie

Les murs des bâtiments quelle que soit leur destination, implantés en limite de propriété (latérale ou de fond de parcelle) devront être réalisés en béton ou en matériaux présentant un degré coupe feu minimum d'1 heure. Les bâtiments implantés en recul de la limite de propriété et jusqu'à une distance de 2.00 m de celle-ci devront présenter un degré pare flamme minimum de 1/2 heure. Ce degré pare flamme étant réduit de moitié en cas d'ouverture.

En cas de dispositions contraires ou particulières de législation spécifique (ex. règlement de sécurité pour les établissements recevant du public...), les prescriptions indiquées ci-dessus ne s'appliquent pas.

E- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible de la voie publique.

Sur les immeubles collectifs, seule une antenne collective est autorisée. Elle devra être intégrée de manière cohérente à l'architecture. Sa couleur devra être en harmonie avec le support.

Les capteurs solaires doivent être le moins visibles possible.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

ARTICLE NAUC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les projets de bâtiments recevant du public ou induisant un trafic de véhicules devront indiquer les dispositions prévues en matière de stationnement.

Notamment, les constructions nouvelles devront justifier de stationnement à raison de :

- 1 place de stationnement pour 25m² de plancher pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150 m² de plancher ou entraînant la création de magasins d'une surface supérieure à 150m² de plancher

- 1 place de stationnement par 50m² de plancher pour les constructions à usage de bureaux
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles collectifs à usage d'habitation

Les dispositions indiquant que le stationnement s'effectuera sur les voies publiques devront tenir compte des stationnements des riverains.

L'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité pour tout projet ne respectant pas les critères énoncés ci-dessus.

ARTICLE NAUC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de construire peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

ARTICLE NAUC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE NAUC.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAUE

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités, touristiques, commerciales, de services et d'équipements publics.

Règlement de la zone NAUE :

ARTICLE NAUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 - Occupations et utilisations du sol admises sans condition

Les équipements publics

1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs à condition qu'elles respectent le plan de composition du quartier des Graves, que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par l'aménageur, et qu'elles soient approuvées par le Conseil Général.

Dans le secteur NAUEa : les constructions ou installations à usage commercial, de bureaux ou de services.

Dans le secteur NAUEb : les constructions ou installations à usage d'équipement public.

Dans le secteur NAUEc : les constructions ou installations à usage touristique.

Dans le secteur NAUEd : les constructions ou installations à usage de services et de logements associés aux activités.

ARTICLE NAUE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation du sol non visé à l'article précédent.

ARTICLE NAUE.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou des installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et du déneigement.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 - Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE NAUE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de la dite construction.

Elle doit pouvoir être raccordée par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements tels que charcuteries et restaurants, devront disposer sur fonds privé d'un système séparateur de graisses entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

Il en est de même pour les garages ou établissements susceptibles de rejeter des graisses dans les réseaux. Cette disposition ne concerne que les rejets accidentels (siphons de sols ou

aires de lavage par exemple), les rejets volontaires des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau.

4.3 - Lotissements

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un système interne de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics.

ARTICLE NAUE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

ARTICLE NAUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.)

ARTICLE NAUE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.)

ARTICLE NAUE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.)

ARTICLE NAUE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.
Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.)

ARTICLE NAUE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières, toutefois, les installations d'une hauteur supérieure à 12 mètres seront soumises à l'avis préalable de la commission d'urbanisme.

ARTICLE NAUE.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent être conçues de manière à respecter le caractère typique de l'architecture de Saint-Pierre. Une attention toute particulière sera faite quant au choix des matériaux utilisés et des couleurs employées. En conséquence, l'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou être accordée sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les constructions doivent donc être conformes a minima aux prescriptions suivantes. En cas de non respect, l'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité.

A - Forme des constructions

1- toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions comporteront de préférence une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 0° et 45°.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

2- les ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation, ces ouvrages seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

L'aspect et la couleur des vérandas et annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle ils s'intègrent.

3 - les façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toutes saillies par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

B - Parements extérieurs

1- les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles (Cf. annexe 11 du rapport de présentation).

2- les toitures

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures en pente, sont le bardeau de bois ou d'asphalte, et les matériaux similaires d'aspect.

Les matériaux de couverture autorisés pour les toitures terrasses sont les étanchéités auto-protégées.

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

3 - Annexes - Abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

Les garages et annexes faits de plaques et de poteaux en béton préfabriqué non enduits ainsi que les garages et annexes métalliques non peints ne sont pas autorisés.

4- Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leurs faces extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature que les matériaux indiqués ci-dessus, devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

C- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures implantées le long des voies publiques est limitée à 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures situées en limite séparative est limitée à 1,5 mètre.

Dans tous les cas, sur la rue, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

D - Sécurité incendie

Les murs des bâtiments quelle que soit leur destination, implantés en limite de propriété (latérale ou de fond de parcelle) devront être réalisés en béton ou en matériaux présentant un degré coupe feu minimum d'1 heure. Les bâtiments implantés en recul de la limite de propriété et jusqu'à une distance de 2.00 m de celle-ci devront présenter un degré pare flamme minimum de 1/2 heures. Ce degré pare flamme étant réduit de moitié en cas d'ouverture.

En cas de dispositions contraires ou particulières de législation spécifique (ex. règlement de sécurité pour les établissements recevant du public...), les prescriptions indiquées ci-dessus ne s'appliquent pas.

E- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible de la voie publique.

Sur les immeubles collectifs, seule une antenne collective est autorisée. Elle devra être intégrée de manière cohérente à l'architecture. Sa couleur devra être en harmonie avec le support.

Les capteurs solaires doivent être le moins visible possible.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

ARTICLE NAUE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les projets de bâtiments recevant du public ou induisant un trafic de véhicules devront indiquer les dispositions prévues en matière de stationnement.

Notamment, les constructions nouvelles devront justifier de stationnement à raison de :

- 1 place de stationnement pour 25m² de plancher pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150 m² de plancher ou entraînant la création de magasins d'une surface supérieure à 150m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50m² de plancher pour les constructions à usage de bureaux
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles collectifs à usage d'habitation

Les dispositions indiquant que le stationnement s'effectuera sur les voies publiques devront tenir compte des stationnements des riverains.

L'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité pour tout projet ne respectant pas les critères énoncés ci-dessus.

ARTICLE NAUE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de construire est subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

ARTICLE NAUE.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUE.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAUL

Caractère de la zone :

La zone NAUL est un espace naturel à vocation ludique. Elle est destinée à recevoir des équipements légers.

Règlement de la zone NAUL :

ARTICLE NAUL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisés :

Les constructions et installations liées à des activités ludiques, sportives ou assimilées,
Les constructions liées aux équipements d'infrastructure,
Les constructions liées à l'activité agricole ou assimilable,
Les constructions légères liées à l'activité touristique (abri, camping) sous réserve du respect de l'environnement et de la protection des espaces naturels vis-à-vis des pollutions.

ARTICLE NAUL.2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation non visé à l'article précédent.

ARTICLE NAUL.3 - ACCES VOIRIE

Les accès et voiries desservant l'ensemble des installations projetées doivent être dimensionnés de façon suffisante compte tenu de leur usage.

ARTICLE NAUL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de la dite construction.

Elle doit pouvoir être raccordé par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements tels que charcuteries et restaurants, devront disposer sur fonds privé d'un système séparateur de graisses entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

Il en est de même pour les garages ou établissements susceptibles de rejeter des graisses dans les réseaux. Cette disposition ne concerne que les rejets accidentels (siphons de sols ou aires de lavage par exemple), les rejets volontaires des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau.

ARTICLE NAUL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.)

ARTICLE NAUL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.)

ARTICLE NAUL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.)

ARTICLE NAUL.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.)

ARTICLE NAUL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières, toutefois, les installations d'une hauteur supérieure à 12 mètres seront soumises à l'avis préalable de la commission d'urbanisme.

ARTICLE NAUL.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent être conçues de manière à respecter le caractère typique de l'architecture de Saint-Pierre. Une attention toute particulière sera faite quant au choix des matériaux utilisés et des couleurs employées. En conséquence, l'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou être accordée sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation,

ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

11.2 - Clôtures

Compte tenu de la spécificité des installations, il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE NAUL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute construction ou installation projetée doit prévoir les dispositions à mettre en œuvre pour assurer le stationnement dans de bonnes conditions.

ARTICLE NAUL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUL.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUL.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAND

Caractère de la zone :

La zone NAND constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et de la fragilité des éléments naturels qui le composent. C'est une barrière verte naturelle, qui doit pouvoir entouré le secteur des Graves et le protéger des intempéries.

Règlement de la zone NAND :

ARTICLE NAND.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Aucune occupation du sol n'est admise sans condition.

ARTICLE NAND.2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation non visé à l'article précédent.

ARTICLE NAND.3 - ACCES VOIRIE

Sans objet

ARTICLE NAND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE NAND.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

ARTICLE NAND.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

ARTICLE NAND.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

ARTICLE NAND.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

ARTICLE NAND.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE NAND.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

Sans objet

ARTICLE NAND.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE NAND.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAND.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAND.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.