

ARCHIPEL DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Plan d'urbanisme *règlement*

Commune de
Saint-Pierre



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONE UA
- ZONE UAa
- ZONE UAb
- ZONE UB
- ZONE UC
- ZONE UCa
- ZONE UCb
- ZONE UCc

- ZONE UX
- ZONE UY
- ZONE UZ

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- ZONE NAa
- ZONE NAe
- ZONE NAp
- ZONE NAz1
- ZONE Naz2
- ZONE NBa
- ZONE NBb
- ZONE NC
- ZONE ND
- ZONE NDa
- ZONE NDb
- ZONE NDc
- ZONE NDd1
- ZONE NDd2
- ZONE NDd3

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 à l'ensemble du territoire de la Commune de Saint-Pierre.

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 établissements classés ...)
- Tout permis de construire déposé 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'être réalisés.

ARTICLE 3° - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Plan de zonage

Le territoire couvert par le plan d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et 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 et III du présent règlement.

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 séparatrices 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 où il s'applique.

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, le permis de construire ne peut être accordé 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'un permis 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.

Ceux-ci sont strictement interdits dans la zone dite "vallée du milieu" située entre la route de Ravenel et de la quarantaine.

ARTICLE 9° - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les espaces boisés classés par le plan d'urbanisme sont repérés au plan (document 3) par un quadrillage semé de ronds.

Ces espaces constituent des secteurs boisés ou à boiser.

Toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné 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 URBAINES

CHAPITRE I. -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA constitue la zone du centre ville ancien dont les caractéristiques spécifiques méritent d'être mises en valeur, d'être protégées. Elle comprend un secteur UAa dans lequel les constructions sont soumises à l'approbation préalable d'un plan de masse par la commission d'urbanisme et un secteur UAb destiné à accueillir les activités à vocation sportive, culturelle.

Règlement de la zone UA :

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'équipements publics et leurs annexes.

- Secteur UAb -

Sont autorisées les constructions destinées à accueillir des activités sportives, culturelles.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation de containers détournés de leur usage principal.

Les constructions et installations générant des nuisances non compatibles avec le caractère du centre ville.

- Secteur UAb -

Toute autre destination non prévue par l'article 1.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou 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.

ARTICLE UA4 - DESSERTÉ 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 ce 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 UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Les constructions et installations sur le domaine public seront autorisés après autorisation formelle d'occupation de celui-ci par le gestionnaire en cause.

A défaut, 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.

Secteur UAa :

La construction devra respecter un recul minimum de 6.00 m.

La façade principale sera parallèle à la voie publique (RN 2).

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle, toutefois il est rappelé que les dispositions du code civil sont applicables.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 12 m du sol et constitué par un plan parallèle au terrain.

Toutefois, les bâtiments pourront avoir une hauteur supérieure à 12 m, 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.

Secteur UAb :

La hauteur des installations ou bâtiments qui pour des raisons techniques nécessitent un dépassement du plafond autorisé pourront atteindre une hauteur maximale de 18 m. Une étude d'insertion dans le site devra être fournie par le pétitionnaire..

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Les murs extérieurs des entrepôts, ainsi que les bâtiments destinés à recevoir du public seront construits en béton, ou tout autre matériau offrant un degré coupe feu minimal de 1 heure permettant d'éviter la propagation des incendies sauf disposition contraire du règlement de sécurité en vigueur.

Les murs des bâtiments d'habitation et des autres établissements industriels et commerciaux non visés à l'alinéa précédent situés dans une marge de recul de deux mètres par rapport aux limites séparatives de propriété (limite latérale ou de fonds de parcelles) seront construits en béton, ou tout autre matériau offrant un degré minimal coupe feu de ½ heure permettant d'éviter la propagation des incendies. Cette exigence concerne l'ensemble des parois situées dans l'espace ci-avant défini.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

11.2 - Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement.

La hauteur des clôtures implantées le long des voies publiques est limitée à 1,20 mètre.

La hauteur des clôtures situées en limite séparative est limitée à 1,50 mètres.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Équipement.

ARTICLE UA12 - 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 25,00 m² 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 150,00 m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50,00 m² 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 UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien des espaces verts ou des plantations existants.

ARTICLE UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB constitue la zone périphérique du centre ville. Elle correspond à la première génération d'extension du centre, elle est destinée à conserver et renforcer ses caractéristiques urbaines (mixité, mitoyenneté, alignement).

Règlement de la zone UB :

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'équipements publics et leurs annexes.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation de containers détournés de leur usage principal
- Les constructions et installations générants des nuisances non compatibles avec le caractère du centre ville.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIES

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.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou 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.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone :

Toute construction projetée 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 ladite 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, charcuterie et restaurant 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 volontaire 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 ce 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 UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Les constructions et installations sur le domaine public seront autorisés après autorisation formelle d'occupation de celui-ci par le gestionnaire en cause.

A défaut, 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 UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles. Toutefois, il est rappelé que les dispositions du code civil sont applicables.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée au deux tiers (2/3) de la superficie de la parcelle.

Toutefois, ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- Les tambours et escaliers implantés sur la marge de retrait séparant le bâtiment de l'alignement
- Les garages à usage privatif;
- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient réalisées en béton ou dont les façades et planchers aient un degré coupe feu minimal de 1 heure permettant d'éviter la propagation des incendies.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créé par les bâtiments existants et par le site.

Les murs extérieurs des entrepôts, ainsi que les bâtiments destinés à recevoir du public seront construits en béton, ou tout autre matériau offrant un degré coupe feu minimal de 1 heure permettant d'éviter la propagation des incendies sauf disposition contraire au règlement de sécurité en vigueur.

Les murs des bâtiments d'habitation et des autres établissements Industriels et commerciaux non visés à l'alinéa précédent situés dans une marge de recul de deux mètres par rapport aux limites séparatives de propriété (limite latérale ou de

fonds de parcelles) seront construits en béton, ou tout autre matériau offrant un degré minimal coupe feu de ½ heure permettant d'éviter la propagation des incendies. Cette exigence concerne l'ensemble des parois situées dans l'espace ci-avant défini.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

11.2 - Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement.

La hauteur des clôtures implantées le long des voies publiques est limitée à 1,20 m.

La hauteur des clôtures situées en limites séparatrices est limitée à 1,50 m.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Equipement.

ARTICLE UB12 - 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 25,00 m² 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 150,00 m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50,00 m² 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 UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

Au moins 50 % de la partie non bâtie devra être traitée en espaces verts, plantations.

ARTICLE UB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation au sol, sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 du chapitre.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC recouvre l'ensemble des extensions récentes, notamment les lotissements. Cette zone confirme le règlement et le cahier des charges des lotissements tout en permettant aux lotissements anciens d'évoluer, de s'adapter et de s'intégrer au centre ancien. Elle comprend trois secteurs :

- un secteur UCa où les règles ci après s'appliquent à l'exclusion des articles UC6, UC7 et UC9.

- un secteur UCb qui regroupe les lotissements les plus récents reprenant les règles initiales du cahier des charges et du règlement du lotissement.

- un secteur UCc qui regroupe les parcelles situées de part et d'autre la route de la pointe Blanche.

Règlement de la zone UC :

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Secteur UC - UCa - UCc

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'équipements publics et leurs annexes.

Secteur UCb

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les épiceries de quartier intégrés à l'habitation après avis de la commission d'urbanisme..

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions abritant des activités générant des nuisances non compatibles avec le caractère d'une zone d'habitation.
- Les dépôts de matériaux autres que ceux liés directement à la réalisation d'une construction, durant la réalisation de celle-ci.
- Les constructions provisoires ou précaires ainsi que les poulaillers, clapiers, étables ou porcherie.
- Les terrains aménagés en vue de camping.
- Les affouillements de sol en vue de l'extraction des matériaux.
- L'implantation de containers détournés de leur usage principal

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou 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.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone :

Toute construction projetée 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 volontaire des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Dans le secteur UCc le candidat constructeur devra se prémunir éventuellement de dispositifs autonomes de relevage des eaux usées qui sera à sa charge et situé en amont du rejet des canalisations publiques, lorsque le projet de la construction induit un assainissement situé en dessous du niveau du fil d'eau de la canalisation publique.

Eaux pluviales

Secteur UC - UCa - UCb

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

Secteur UCc

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales devront être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

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 UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UC - UCa - UCb

Pour être constructible, un terrain devra avoir une surface minimale de 300 m².

Secteur UCc

Pour être constructible, un terrain devra avoir une surface minimale de 1 000 m². Les parcelles de taille inférieure à 1 000 m² à la date d'approbation du plan d'urbanisme demeurent constructibles.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur UC - UCa - UCb

Les constructions devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative de la propriété. Seront tolérés les escaliers, balcons (prolongés éventuellement d'une coursive) et tambours édifiés sur la marge de retrait sans excéder en longueur 75 % de la façade de l'habitation principale.

En zone UCb le recul des constructions par rapport à la limite de propriété bordant la route de la Pérouse est fixée à 5.00 mètres minimum pour les lots 1 à 4 du lotissement Bourgeois

Les tambours ne devront pas avoir une saillie supérieure à 1.50 mètre et une longueur supérieure à 1.80 mètre.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCa.

Secteur UCc

Les constructions doivent être implantées parallèlement à la voie publique et présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de propriété en bordure du domaine public.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur UC - UCa - UCb

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

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 etc.) d'une superficie maximum par annexe de 30,00 m² d'emprise au sol et de 2,50 m de hauteur à l'égout.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCa.

Secteur UCc

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

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UC - UCa - UCb

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface de la parcelle. 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 garages, dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise au sol et de 3,00 m de hauteur à l'égout.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le secteur UCa.

Secteur UCc

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10 % de la surface de la parcelle. Toutefois sur les parcelles de terrain inférieures à 1500 m²,

l'emprise au sol est fixée à 150 m² maximum. Ne sont pas compris dans cette limite, les serres individuelles de jardins.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur UC - UCa - UCb

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10 mètres du sol et constituée par un plan parallèle au terrain.

Secteur UCc

La hauteur des constructions mesurées au faîtage est limitée par un plafond situé à 9.00 mètres du sol et constituée par un plan parallèle au terrain, sous réserve du respect des servitudes aéronautiques.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

Les éléments principaux des toitures des habitations seront à deux ou à quatre pans.

La pente de la couverture sera la pente usuelle des couvertures en bardeaux d'asphalte.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'ensemble bâti.

Elles pourront être ou non doublées de haies végétales.

Leur hauteur ne devra pas excéder 1,20 m.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Équipement.

Les bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments existants se trouvant dans la zone de bruit modéré (cf plan de gêne sonore annexé au plan d'urbanisme) dès lors qu'ils sont destinés à accueillir des habitants de manière temporaire ou permanente devront répondre aux normes d'isolation acoustique minimale exigée dans les zones de bruit modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aéroports (norme d'isolation en zone C= 35 dB (A), valeur de référence en novembre 2000).

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Secteur UC - UCa - UCb

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 25,00 m² 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 150,00 m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50,00 m² 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.

Secteur UCc

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

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

Au moins 50 % de la partie non bâtie devra être traitée en espaces verts, plantations.

Les marges de retrait entre les constructions et l'alignement devront être traitées, notamment par la réalisation de pelouse.

ARTICLE UC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX constitue le secteur destiné aux dépôts d'ordure. Il représente la zone actuellement exploitée.

Règlement de la zone UX :

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées les constructions liées à l'activité du dépôt d'ordure dans le respect des législations spécifiques (installations classées...)

ARTICLE UX2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation non indispensables à l'activité et tout autre mode d'occupation du sol non prévue à l'article 1.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

Toute installation ou construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Devront notamment être pris en compte les problèmes d'accès de véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau , électricité, téléphone et assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par les réseaux indispensables dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de sa destination.

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

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hormis les règles fixées par la législation sur les établissements classés et autres règlements spécifiques, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hormis les règles fixées par la législation sur les établissements classés et autres règlements spécifiques, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hormis les règles fixées par la législation sur les établissements classés et autres règlements spécifiques, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières. Toutefois, les installations, les bâtiments d'une hauteur supérieure à 12,00 mètres devront faire l'objet d'une étude d'insertion dans le site et d'un avis favorable préalable de la Commission d'Urbanisme.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

L'aspect extérieur et les clôtures seront conformes aux dispositions en vigueur sur la réglementation spécifique concernant l'exploitation d'une décharge.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les projets de construction ou d'installation devront prévoir le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone :

La zone UY constitue la zone de stockage d'hydrocarbures de Saint-Pierre.

Règlement de la zone UY :

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées les constructions et installations liées au stockage des hydrocarbures, à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour garantir la sécurité et la protection de l'environnement.

Rappel :

Le dossier de permis de construire déposé au titre de la réglementation de l'urbanisme comprendra un récépissé de dépôt de la demande d'autorisation déposée au titre de la législation sur les établissements classés pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

Toute installation ou construction doit être desservie par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Devront notamment être pris en compte les problèmes d'accès de véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau, Electricité, Assainissement, téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par les réseaux indispensables dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de sa destination.

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

Rappel :

Bassin de rétention :

Les installations de stockage d'hydrocarbures devront disposer de bassins de rétentions dimensionnés conformément à la législation relative aux établissements classés pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hormis les règles fixées par la législation sur les établissements classés et autres règlements spécifiques, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Hormis les règles fixées par la législation sur les établissements classés et autres règlements spécifiques, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Hormis les règles fixées par la législation sur les établissements classés et autres règlements spécifiques, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières, toutefois, les installations d'une hauteur supérieure à 12 mètres devront faire l'objet d'une étude d'inscription dans le site et d'un avis favorable préalable de la commission d'urbanisme.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'aspect extérieur et les clôtures seront conformes aux dispositions en vigueur au titre de la législation sur les établissements classés.

ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les projets de construction ou d'installation devront prévoir le stationnement des véhicules, en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone :

La zone UZ est une zone à vocation artisanale.

Elle comprend un sous secteur dénommé UZa qui, en sus des occupations admises, permet le développement d'activités liées à aux entreprises d'insertions et de formation professionnelle.

Règlement de la zone UZ :

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les installations ou les bâtiments à usage artisanal ou commercial tels que : entrepôts, ateliers, bureaux, etc.... et les logements (gardiennage, logements de fonction...) indispensable à l'exploitation de l'activité.

Secteur UZ a

Les installations ou les bâtiments à usage artisanal ou commercial tels que : entrepôts, ateliers, bureaux, etc... et les logements (gardiennage, logements de fonction...) indispensable à l'exploitation de l'activité.

Les installations liées au domaine agricole ou assimilable dès lors que l'activité exclue celle liée à l'élevage.

ARTICLE UZ2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant l'application de la législation spécifique aux établissements classés pour la protection de l'environnement, les établissements particulièrement polluants, et incompatibles avec l'environnement de la zone sont interdits.

Sont également interdits sur cette zone :

- les bâtiments à usage d'habitation non indispensable à l'exploitation de l'activité
- l'établissement de camping
- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux
- les dépôts d'ordures
- les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les poulaillers, clapiers, étables ou porcheries et d'une façon générale, tous les bâtiments à usage agricole
- toute construction ou installation non liée directement à une activité artisanale ou commerciale.
- l'implantation de containers détournés de leur usage principal qui ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment principal.

Secteur UZ a

Nonobstant l'application de la législation spécifique aux établissements classés pour la protection de l'environnement, les établissements

particulièrement polluants, et incompatibles avec l'environnement de la zone sont interdits.

Sont également interdits sur cette zone :

- les bâtiments à usage d'habitation non indispensable à l'exploitation de l'activité
- l'établissement de camping
- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux
- les dépôts d'ordures
- les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les poulaillers, clapiers, étables ou porcheries et d'une façon générale, tous les bâtiments destinés à l'élevage.
- toute construction ou installation non liée directement à une activité artisanale ou commerciale.
- l'implantation de containers détournés de leur usage principal qui ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment principal.

- les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les poulaillers, clapiers, étables ou porcheries et d'une façon générale, tous les bâtiments à usage agricole
- toute construction ou installation non liée directement à une activité artisanale ou commerciale.

- l'implantation de containers détournés de leur usage principal qui ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment principal.

ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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

ARTICLE UZ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone :

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de sa destination et de ses besoins.

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 rejetant des graisses ou autres éléments susceptibles d'obturer les canalisations devront disposer sur fonds privés d'un système séparateur entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

Il est rappelé que tout rejet de graisses ou d'hydrocarbures dans les réseaux publics est formellement interdit.

Les dispositions prises pour l'évacuation des eaux pluviales réalisées sur tous les terrains doivent être telles qu'elles garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

ARTICLE UZ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées soit en limite de l'emprise publique, soit en retrait. Aucune distance n'est imposée pour ce retrait.

ARTICLE UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres sous réserve des dispositions du Code Civil et si toutes mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies, utilisation de matériau constitutif des façades présentant un degré coupe feu minimal de 1 heure .

ARTICLE UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain.

ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions ou installations, quel que soit leur destination ainsi que les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de ce secteur ne s'en trouvent pas altérés.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules les publicités et enseignes se rapportant au commerce ou à la profession du propriétaire sont autorisées.

11.2 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Equipement.

ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des engins et matériels de travaux publics est interdit sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules liés à l'exploitation des établissements autorisés devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE UZ14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa

Caractère de la zone :

La zone NAa constitue une réserve foncière destinée à accueillir les zones d'habitation futures comprenant des activités, des services compatibles avec une zone d'habitation (équipements publics, écoles ...).

Elle est inconstructible dans l'immédiat, mais pourra être ouverte à l'urbanisation sous certaines conditions.

Règlement de la zone NAa :

ARTICLE NAa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1) les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un projet d'ensemble, approuvé par le Conseil Général et destinées à créer des zones d'habitation

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.

2) Après réalisation des opérations d'aménagement, les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'équipements publics et leurs annexes ainsi que les constructions abritant des activités compatibles avec le caractère d'une zone d'habitation.

ARTICLE NAa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE NAa3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou 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.

ARTICLE NAa4 - 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 volontaire 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 ce réseau.

4.3 - Lotissements :

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

ARTICLE NAa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles créées à l'occasion d'opération d'aménagement devront avoir une superficie minimale de 300 m². Il pourra être accepté une taille minimale de parcelle inférieure à 300 m² dans le cas d'opération de logements groupés, sans être inférieure à 150 m².

ARTICLE NAa6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation.

ARTICLE NAa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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, d'un tambour.

ARTICLE NAa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAa9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface de la parcelle.

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 garages dans la limite de 25 mètres carrés d'emprise au sol et de 3 m de hauteur à l'égout.

ARTICLE NAa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10 mètres du sol constitué par un plan parallèle au terrain.

ARTICLE NAa11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

Les éléments principaux des toitures des habitations seront à deux ou quatre pans. La pente de la couverture sera la pente usuelle des couvertures en bardeaux d'asphalte.

11.2 - Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec l'ensemble bâti.

Elles pourront être ou non doublée de haies végétales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,20 m.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Équipement.

11.3° - Isolation acoustique

Les bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments existants se trouvant dans la zone de bruit modéré (cf plan de gêne sonore annexé aux documents d'urbanisme) dès lors qu'ils sont destinés à accueillir des habitants de manière temporaire ou permanente devront répondre aux normes d'isolation acoustique minimale exigée dans les zones de bruit modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aérodromes (norme d'isolation en zone C= 35 dB (A), valeur de référence en novembre 2000).

ARTICLE NAa12 - 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 25,00 m² 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 150,00 m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50,00 m² 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 NAa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts.

Au moins 50 % de la partie non bâtie devra être traitée en espaces verts, plantations.

Les marges de retrait entre les constructions et l'alignement devront être traitées notamment par la réalisation de pelouse.

ARTICLE NAa14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation au sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 du chapitre.

ARTICLE NAa15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAe

Caractère de la zone :

La zone NAe constitue une réserve foncière destinée à accueillir une prison. Le projet devra faire l'objet d'une étude d'insertion dans le site qui sera soumis à l'avis préalable de la Commission d'urbanisme.

Règlement de la zone NAe :

ARTICLE NAe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un projet d'ensemble, approuvé par le Conseil Général et destinées à accueillir une prison.

Le projet comprendra :

- un schéma d'aménagement d'ensemble
- le programme des équipements publics
- les éventuelles dispositions réglementaires complétant ou modifiant le présent règlement.
- une étude d'insertion dans le site

2) Après réalisation des opérations d'aménagement, les constructions liées à l'exploitation d'une prison dans le respect des législations spécifiques.

ARTICLE NAe2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation non indispensables à l'activité et tout autre mode d'occupation du sol non prévue à l'article 1.

ARTICLE NAe3 - ACCES ET VOIRIE

Toute installation ou construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Devront notamment être pris en compte les problèmes d'accès de véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NAe4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone :

Toute construction 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 bâtiments ayant une activité de cuisine collective, 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.

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

4.3 - Lotissements :

Sans objet

ARTICLE NAe5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE NAe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hormis les règles fixées par la législation spécifique, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE NAe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hormis les règles fixées par la législation spécifique, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE NAe8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hormis les règles fixées par la législation spécifique, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE NAe9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAe10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hormis les règles fixées par la législation spécifique, il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE NAe11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

L'aspect extérieur et les clôtures seront conformes aux dispositions en vigueur sur la législation spécifique.

ARTICLE NAe12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE NAe13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAe14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NAe15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAp

Caractère de la zone :

La zone NAp recouvre l'ensemble des installations portuaires de Saint-Pierre. Les limites de la zone s'appuient sur les limites administratives du port de Saint-Pierre.

Règlement de la zone NAp :

ARTICLE NAp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisés :

- les bâtiments et installations liés à l'activité portuaire qu'elle soit commerciale, industrielle ou de plaisance y compris les bâtiments incluant des logements de fonction, gardiennage...
- les équipements d'infrastructure
- toutes activités dans le cadre du réaménagement bâtiment SPEC.

ARTICLE NAp2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE NAp3 - ACCES VOIRIE

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

Les circulations entre bâtiments et bords de quais devront permettre l'ensemble des manoeuvres liées aux navires (amarrage, mise en place de passerelles, chargement, déchargement, etc.).

ARTICLE NAp4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau - Electricité :

Toute construction ou installation projetée doit être alimentée en eau et en électricité, dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination.

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

4.2 - Assainissement :

Toute construction ou installation projetée doit prévoir l'évacuation des eaux usées vers les réseaux s'ils existent, ainsi que le traitement avant rejet des effluents présentant des caractéristiques particulières (récupération des graisses par exemple).

Il est rappelé que le rejet des graisses ou d'hydrocarbures dans les réseaux publics est formellement interdit.

Toute construction ou installation projetée doit prévoir la collecte et l'évacuation des eaux pluviales qu'elle intercepte.

ARTICLE NAp5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NAp6 - 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 NAp7 - 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 NAp8 - 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 NAp9 - 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 NAp10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières, toutefois, les installations d'une hauteur supérieure à 12 mètres devront faire l'objet d'une étude d'insertion dans le site et d'un avis favorable préalable de la commission d'urbanisme.

ARTICLE NAp11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Compte tenu de la spécificité des installations portuaires, il n'est pas fixé de règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures.

11.2 - Clôtures

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

ARTICLE NAp12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NAp13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAp14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAp15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAz1 - NAz2

Caractère de la zone :

La zone NAz est une zone naturelle peu ou pas équipée.

Elle comprend deux secteurs :

• *Secteur NAz1 :*

Cette zone a pour vocation de recevoir des activités. Elle est principalement destinée à accueillir les dépôts de matériaux (terre,...). Les constructions pourront être autorisées sous réserve de garantir la salubrité publique.

• *Secteur NAz2 :*

Cette zone est une zone de réserve foncière, liée au développement de l'activité aéroportuaire, destinée à accueillir les zones d'activités futures. Elle est inconstructible dans l'immédiat, mais pourra être ouverte à l'urbanisation sous certaines conditions.

Règlement de la zone NAz :

ARTICLE NAz1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Secteur NAz1 :

Sont autorisées :

- Les constructions et installations liées au stockage de marchandises
- Les dépôts de matériaux et leur traitement
- Les installations ou les bâtiments à usage artisanal, commercial
- Les refuges d'animaux domestiques
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.

Secteur NAz2 :

1) Les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un projet d'ensemble approuvé par le Conseil Général et destinées à créer des zones d'activités.

Le projet comprendra :

- un schéma d'aménagement d'ensemble
- le programme des équipements publics
- les éventuelles dispositions réglementaires complétant ou modifiant le présent règlement

2) Après réalisation des opérations d'aménagement, les implantations d'installation ou de bâtiment à usage artisanal ou commercial, tels que entrepôts, ateliers, bureaux, etc.

ARTICLE NAz2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur NAz1, NAz2 :

Nonobstant l'application de la législation spécifique aux établissements classés pour la protection de l'environnement, les établissements particulièrement polluants et incompatibles avec l'environnement de la zone sont interdits.

Sont également interdits sur cette zone :

- l'établissement de camping
- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux
- les dépôts d'ordures
- les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les poulaillers, clapiers, étables ou porcheries et d'une façon générale tous les bâtiments à usage agricole
- toute construction ou installation non liée directement à une activité artisanale ou commerciale.

ARTICLE NAz3 - ACCES ET VOIRIE

Secteurs NAz1, NAz2 :

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.

Les accès et voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences des activités de défense contre l'incendie, du déneigement, d'approvisionnement (chargement, déchargement de containers).

ARTICLE NAz4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Secteur NAz1 :

4.1 - Eau et électricité, téléphone

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de sa destination et de ses besoins

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

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction évacuant des eaux usées est interdite à moins que le pétitionnaire réalise sur le terrain où le projet est situé, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règlements en vigueur et compatible avec la destination de la construction.

Dans ce cas, la délivrance du permis de construire sera conditionnée à l'obtention préalable d'un accord sur le système d'assainissement proposé.

Toute demande de permis de construire déposée sans ce préalable sera déclarée irrecevable.

4.3 - Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau existe, 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.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Secteur NAz2 :

4.1 - Eau et électricité, téléphone

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de sa destination et de ses besoins

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 à un réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements rejetant des graisses ou autres éléments susceptibles d'obturer les canalisations devront disposer sur fonds privés d'un système séparateur 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 dispositions prises pour l'évacuation des eaux pluviales réalisées sur tous les terrains doivent être telles qu'elles garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

ARTICLE NAz5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteurs NAz1, NAz2 :

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

ARTICLE NAz6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs NAz1, NAz2 :

Les constructions pourront être implantées soit en limite de l'emprise publique, soit en retrait. Aucune distance n'est imposée pour ce retrait.

ARTICLE NAz7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs NAz1, NAz2 :

Les implantations sont libres sous réserve des dispositions du code civil et si toutes mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE NAz8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteurs NAz1, NAz2 :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAz9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteurs NAz1, NAz2 :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAz10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteurs NAz1, NAz2 :

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain. En tout état

de cause, celle-ci ne pourra excéder le gabarit défini par les servitudes de dégagement liées à la nouvelle plate-forme aéroportuaire.

ARTICLE NAz11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Secteurs NAz1, NAz2 :

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions ou installations quel que soit leur destination ainsi que les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de ce secteur ne s'en trouvent pas altérés.

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules les publicités et enseignes se rapportant au commerce ou à la profession du propriétaire sont autorisées.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

11.2 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Equipement.

11.3 - Isolation acoustique

Les bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments existants à usage d'habitation autorisés en application de l'article 1 se trouvant dans la zone de bruit modéré (cf plan de gêne sonore annexé aux documents d'urbanisme) devront répondre aux normes d'isolation acoustique minimale exigée dans les zones de bruit modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aérodromes (norme d'isolation en zone C= 35 dB (A), valeur de référence en novembre 2000).

ARTICLE NAz12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Secteur NAz1, NAz2 :

Le stationnement des engins et matériels de travaux publics est interdit sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules liés à l'exploitation des établissements autorisés devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les constructions nouvelles devront justifier de stationnement à raison de :

- 1 place de stationnement pour 25,00 m² 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 150,00 m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50,00 m² de plancher pour les constructions à usage de bureaux

En cas d'impossibilité architectural ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, l'avis de la Commission d'Urbanisme sera sollicité.

ARTICLE NAz13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteur NAz1, NAz2 :

Sans objet

ARTICLE NAz14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur NAz1, NAz2 :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAz15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur NAz1, NAz2 :

Sans objet.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NBa - NBb

Caractère de la zone :

La zone NB est une zone naturelle en partie bâtie. Les constructions peuvent y être autorisées en fonction des équipements disponibles.

La zone NB comprend deux secteurs :

• *Secteur NBa :*

Cette zone recouvre les parcelles d'une taille supérieure ou égale à 1 000,00 m².

• *Secteur NBb :*

Cette zone recouvre les parcelles d'une taille inférieure à 1 000,00 m².

Règlement de la zone NB :

ARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Secteur NBa, :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'ensemble des travaux d'entretien des bâtiments existants.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou assimilable.

Secteur NBb :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que la surface de la parcelle soit suffisante pour accueillir un système d'assainissement autonome
- Les annexes de constructions
- L'ensemble des travaux d'entretien des bâtiments existants
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou assimilable.

ARTICLE NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1, notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux
- les dépôts d'ordures

ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Toute construction doit être desservie par une voie publique dont les caractéristiques répondent à sa destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment la défense contre l'incendie.

Les accès sur la voirie seront limités à un par parcelle. Ils devront être conçus pour assurer la sécurité des usagers de la route et de ceux des accès.

Ils devront faire l'objet d'une permission de voirie préalablement à leur réalisation.

ARTICLE NB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone :

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction évacuant des eaux usées est interdite, à moins que le pétitionnaire réalise sur le terrain où le projet est situé, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règlements en vigueur et compatible avec la destination de la construction.

Dans ce cas, la délivrance du permis de construire sera conditionnée à l'obtention préalable d'un accord sur le système d'assainissement proposé.

Toute demande de permis de construire déposée sans ce préalable sera déclarée irrecevable.

4.3 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau existe, 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.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4.4 -Lotissements :

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un système de réseaux internes (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics, dans la mesure où ils existent.

ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur NBa :

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 1000 m² et une façade sur voie d'une longueur au moins égale à 20 mètres. Les parcelles ayant une façade sur rue d'une longueur inférieure à 20 mètres ou une superficie inférieure à 1000 m², à la date du 17 mars 1997 (date d'approbation du plan d'urbanisme), demeurent constructibles dans les conditions définies au 1^{er} alinéa de l'article 5 Secteur NBb.

Secteur NBb :

La surface minimum pour construire est déterminée en fonction des prescriptions techniques pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel autonome.

Aucune superficie n'est imposée lorsqu'il s'agit d'une reconstruction d'une habitation détruite à la suite d'un sinistre.

ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées parallèlement à la voie publique et présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de propriété en bordure du domaine public.

Toutefois, une distance supérieure pourra être imposée pour tenir compte de l'établissement, dans des conditions satisfaisantes, du dispositif d'assainissement autonome.

Dans le secteur NBb, dans l'hypothèse ou la configuration, la topographie de la parcelle ne permettrait pas le respect de cette règle, les implantations seront soumises à l'avis préalable de la Commission d'Urbanisme.

Cours d'eaux, canaux

Les constructions nouvelles devront s'implanter de manière à ce que le système d'assainissement autonome individuel ait un retrait suffisant par rapport aux cours d'eaux, afin de limiter l'impact du système sur le milieu naturel.

Lotissement : les constructions doivent être implantées soit parallèlement à la voie publique soit parallèlement à la voie de desserte interne et présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PARCELLES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives de parcelle.

ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur NBa :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10 % de la surface de la parcelle. Toutefois sur les parcelles de terrain inférieures à 1.500 m², l'emprise au sol est fixée à 150 m² maximum.

Ne sont pas compris dans cette limite :

- les serres de production agricole ou assimilable,
- les vérandas, balcons et escaliers,
- les annexes de la construction principale telles que remise, garage privatif, abri de jardin,...

Secteur NBb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 150,00 m².

Ne sont pas compris dans cette limite :

- les serres de production agricole ou assimilable,
- les vérandas, balcons et escaliers,
- les annexes de la construction principale telles que remise, garage privatif, abri de jardin,...

ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 9,00 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain.

ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments et par le site .

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

11.2 - Clôtures

Les parcelles sur lesquelles une construction est autorisée peuvent ou non être clôturées.

Si elles le sont, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Ces dernières seront de préférence à claire-voie.

ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

ARTICLE NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol, sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13, du présent chapitre.

ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone :

La zone NC est une zone naturelle de richesse économique destinée à l'agriculture, l'élevage, l'agro-alimentaire, à l'exploitation du sol.

Règlement de la zone NC :

ARTICLE NC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles d'élevage, d'agro-alimentaire.
- Toutes activités exploitant le sol.
- Les bâtiments à usage d'habitation liés à l'exploitation

ARTICLE NC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- l'affouillement du sol en vue de l'extension de matériaux
- les dépôts d'ordures.

ARTICLE NC3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment aux activités de défense contre l'incendie, du déneigement, d'approvisionnement(ex: chargement, déchargement de containers,...).

ARTICLE NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de sa destination et de ses besoins.

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 rejetant des graisses ou autres éléments susceptibles d'obturer les canalisations devront disposer sur fonds privés d'un système séparateur entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction évacuant des eaux usées est interdite, à moins que le pétitionnaire réalise sur le terrain où le projet est situé, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règlements en vigueur et compatible avec la destination de la construction.

4.3 - Eaux pluviales

Les dispositions prises pour l'évacuation des eaux pluviales réalisées sur tous les terrains doivent être telles qu'elles garantissent l'écoulement des eaux dans ce réseau.

ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune règle d'implantation n'est imposée sur la zone. Toutefois, en bordure de la route de la Pérouse, les constructions seront parallèles à la voie publique et devront respecter un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PARCELLES

Aucune partie de la construction ne pourra se situer à moins de 2,00 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes pourront être admises dans le respect des dispositions du code civil, si toutes mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 9,00 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain.

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créé par les bâtiments existants et par le site.

11.2 - Clôtures

Les parcelles sur lesquelles une construction est autorisée peuvent ou non être clôturées.

Si elles le sont, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

ARTICLE NC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, devront notamment être pris en compte le stationnement lié aux opération d'approvisionnement, de vente de marchandises (ex : chargement, déchargement de containers).

ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC15 - POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone :

La zone ND recouvre l'ensemble des espaces naturels de la commune de Saint-Pierre, elle est a priori inconstructible à l'exception des équipements d'infrastructures et de certaines constructions liées aux activités agricoles.

Elle comporte quatre secteurs dérogeant à cette règle générale.

Un secteur NDa, recouvrant l'ensemble des terrains utilisés pour les nouvelles installations aéroportuaires.

Un secteur NDb, recouvrant le site de l'Ile aux Marins. Ce secteur fait l'objet d'un règlement complet.

Un secteur NDc recouvrant des zones d'exploitation de carrière possibles.

Un secteur NDD1, NDD2 et NDD3 situés à proximité de la piste qui constitue une zone de sauvegarde, l'ensemble des servitudes liées à l'exploitation du nouvel aéroport n'étant pas totalement approuvées. Ces secteurs font l'objet d'un règlement complet au chapitre 10.

Règlement de la zone ND :

ARTICLE ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs NDa, NDb, NDc, NDD1, NDD2 et NDD3 :

- 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
- La construction de stand de tir sous réserve du respect de la réglementation spécifique pour ce type d'activités (sécurité...)
- Les superstructures liées à l'exploitation d'un cimetière

Dans le secteur NDa :

Les constructions directement ou indirectement liées à l'activité aéronautique (piste, bâtiments techniques, aérogare, installations techniques, etc.).

Dans le secteur NDb :

Le secteur NDb qui couvre l'Ile aux Marins fait l'objet d'un règlement particulier au chapitre 9.

Dans le secteur NDc :

L'ouverture et l'exploitation de carrières, sous réserve de réaménagement, et du respect de l'ensemble des autres dispositions d'ordre législatif ou réglementaire applicables.

Dans les secteurs NDd1 - NDd2 - NDd3 :

Les secteurs NDd1, NDd2 et NDd3 qui se situent à proximité des nouvelles installations aéroportuaires font l'objet d'un règlement particulier au chapitre 10.

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non visés à l'article ND1.

Sont notamment interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, susceptibles de constituer un risque de pollution des étangs du Goéland et de la Vigie assurant la ressource en eau de la ville de Saint-Pierre, ainsi que de leurs bassins versants.

ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation autorisée, doit être desservie dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination. Les accès doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers, de la route et celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation autorisée, doit être desservie dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de sa destination.

ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il pourra être imposé un recul par l'autorité qui délivre le permis de construire.

ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle. Il est toutefois rappelé que les dispositions du code civil sont applicables.

ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 m. Toutefois, des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des équipements d'infrastructures particuliers et par nécessité technique (pylônes, antennes, tours de contrôle...).

ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions ou installations autorisées pourront être assujetties à des contraintes particulières afin de protéger la qualité de l'environnement.

11.2 - Clôtures

Néant

ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en totalité en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre compris dans un espace boisé est subordonné à l'obtention d'une autorisation 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 remplacement.

ARTICLE ND14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE ND15 - POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDb

Caractère de la zone :

La zone NDb couvre le site de l'Ile aux Marins.

Cette zone à vocation touristique constitue un point fort du patrimoine Saint-Pierrais. La réglementation a pour objectif d'encadrer sa réhabilitation.

Règlement de la zone NDb :

ARTICLE NDb1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les bâtiments à usage artisanal, commercial ou liés à la sécurité ou à l'hygiène.

Ces constructions ne pourront être édifiées que sur les emplacements matérialisés par des vestiges de fondations ou sur les sites dont il pourra être prouvé par documents (cartographique, photographique ou autres) qu'ils ont été bâtis. En l'absence de précisions concernant l'implantation initiale, la nouvelle construction ne pourra en aucun cas être située sur une zone de graves.

Exceptionnellement, et uniquement dans le cas où des problèmes d'érosions ne permettraient pas une reconstruction sur un site ayant été bâti, une implantation différente pourra être autorisée. Cette nouvelle implantation ne pourra cependant en aucun cas être située sur une zone de Graves.

ARTICLE NDb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements classés au titre de la législation sur l'environnement et les nuisances
- les affouillements de sols en vue de l'extraction de matériaux
- les dépôts de matériaux autres que ceux directement liés à la réalisation d'une construction
- les terrassements par engins mécaniques
- le prélèvement de pierres sur le graves
- l'implantation de caravanes ou de maisons mobiles.

ARTICLE NDb3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet nonobstant les dispositions du code civil.

ARTICLE NDb4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En l'absence d'existence de réseaux publics, il n'est pas fixé de règles particulières.

Toutefois, il est recommandé que les réservoirs destinés à la récupération des eaux pluviales soient situés à l'intérieur des bâtiments ou de leurs annexes.

ARTICLE NDb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE NDb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations devront se conformer aux dispositions du 2ème ou, le cas échéant, du 3ème alinéa de l'article 1.

ARTICLE NDb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations devront se conformer aux dispositions du 2ème ou, le cas échéant, du 3ème alinéa de l'article 1 sous réserve de compatibilité avec les règles du code civil.

ARTICLE NDb8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations devront se conformer aux dispositions du 2ème ou du 3ème alinéa de l'article 1.

En l'absence de tout document attestant la présence d'annexe sur le site, celle-ci sera située dans un périmètre de 10,00 mètres autour de la construction principale. Dans cette hypothèse une seule annexe sera autorisée par bâtiment d'habitation.

ARTICLE NDb9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle hormis l'application de l'article 1, 2ème alinéa, en ce qui concerne la construction principale.

Les annexes ne devront pas excéder une emprise au sol de 20,00 m².

Les annexes existantes inférieures en superficie à la valeur indiquée ci-dessus pourront être agrandies dans la limite de cette valeur.

ARTICLE NDb10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les annexes ne pourront en aucun cas comporter plus d'un niveau et la hauteur à l'égout ne pourra excéder 3 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE NDb11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

L'implantation des nouveaux bâtiments se fera sur plan rectangulaire ou carré. L'adjonction d'appentis est autorisée.

Les toitures seront à 4 ou 2 pans. Dans ce dernier cas, la pente sera comprise entre 35 et 45°, la ligne de faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment. Dans le cas de toitures à 4 pans, la pente de ceux-ci ne pourra être inférieure à 30°. Des pentes de toiture différente pourront être acceptées dans le cas de reconstruction à l'identique et sur présentation de documents permettant d'apprécier la volumétrie initiale et dans le cas d'appentis et de constructions d'annexes.

Les saillies de toiture de plus de 0,10 m en pignon et 0,05 m en larmier sont interdites. Cette mesure s'apprécie par un plan perpendiculaire à la façade finie.

En toiture, seules les lucarnes, à l'exception des "chiens assis" (ou lucarnes retroussées), et les fenêtres de toit de type "velux" sont autorisés.

L'utilisation de maçonneries et de béton banché est limitée à l'exécution des fondations et soubassements. Le nu supérieur de ces soubassements ne pourra se situer à une cote supérieure à 0,60 m par rapport au point haut du terrain naturel en cas de construction sur sous sol ou vide sanitaire. En cas de construction sur dallage, le niveau fini de celui-ci ne pourra être supérieur à 0,30 m par rapport au point haut du terrain naturel.

Les fenêtres seront de forme rectangulaire, la plus grande dimension, qui ne pourra excéder 1,50 m., sera dans le sens de la hauteur. Dans le cas de construction de remises ou d'appentis, la plus grande dimension de fenêtre pourra être dans le sens de la largeur, la hauteur dans ce cas étant limitée à 0,60 m.

Les fenêtres seront à ouverture à la française, à l'anglaise ou à guillotine (type américain). Les fenêtres en saillie de type "bay-window" ou "bow-window" sont interdites. Toutefois, des saillies de façade munies de fenêtres pourront être autorisées sur présentation de documents (photographies ou autres) attestant de la présence antérieure d'une telle réalisation. Les fenêtres seront constituées exclusivement de bois. L'utilisation du vinyle pourra être autorisée uniquement pour des menuiseries à guillotine et sous réserve de la mise en œuvre en périphérie d'un encadrement en bois.

Les différentes portes d'accès seront à un battant et d'une largeur maximum de 0,90m. Les portes d'accès des appentis, des remises et d'une manière générale de toutes les annexes pourront avoir une largeur supérieure à 0,90 m, sous réserve toutefois de l'utilisation de panneaux de bois uniquement. Ces panneaux

pourront contenir des parties translucides dans une limite de 25 % de la surface de la porte.

Pour les façades des habitations, la superficie des ouvertures, ne pourra excéder 30 % de la superficie de la façade, la largeur des trumeaux devra être au minimum de 0,50 m.

Les revêtements extérieurs devront être :

En ce qui concerne les murs :

Des bardeaux de bois ou des clapboards de bois (pose horizontale) l'écartement des rangs ne pourra être supérieur à 12 cm.

En ce qui concerne les toitures :

Des bardeaux de bois des bardeaux d'asphalte ou des étanchéités en lés collés et cloués (type feutre 5 ply). L'utilisation de couleurs est limitée au : noir, gris, brun et brique et de teinte uniforme.

11.2 - Clôtures

Les clôtures seront réalisées exclusivement en bois (lattes ou piquets), posées verticalement et à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres.

11.3 Saillies de façade

Les vérandas ou balcons sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des constructions. Les garde-corps seront exclusivement réalisés en bois et constitués d'éléments verticaux à claire-voie, leur hauteur est limitée à 1,00 m. Les vérandas pourront être couvertes mais devront demeurer ouvertes, c'est-à-dire exemptes de vitrages. Des dérogations au présent alinéa pourront être obtenues sur présentation de documents (cartographiques, photographiques ou autre) attestant de la présence antérieure d'une saillie de caractéristiques différentes.

Toute autre saillie par rapport à la façade est interdite à moins de présentation de documents (cartographiques, photographiques ou autre) attestant de la présence antérieure d'une telle réalisation.

11.4 Tambours

La construction de tambours est autorisée. Leur implantation se fera sur un plan rectangulaire ou carré. Leurs dimensions ne pourront dépasser 1,2 m de saillie par rapport à la façade et 1,5 m de largeur. Leurs toitures seront à un, deux ou trois pans. Des volumétries, dimensions ou implantations différentes seront autorisées sur présentation de documents (cartographiques, photographiques ou autre) attestant d'une telle présence antérieure.

Les revêtements extérieurs des tambours devront respecter les dispositions de l'article 11.1.

ARTICLE NDb12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE NDb13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE NDb14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cette disposition résulte de l'application des articles 3 à 13 du présent chapitre.

ARTICLE NDb15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDd1 - NDd2 - NDd 3

Caractère de la zone :

Cette zone se situe à proximité de la nouvelle piste aéroportuaire. Elle concerne des terrains bâtis et non bâtis. L'ensemble des servitudes liées aux nouvelles installations aéroportuaires n'étant pas totalement approuvées, ce secteur constitue une zone de sauvegarde. Les règles d'urbanisme applicables prennent en considération les hypothèses des servitudes et les incidences liées, dans l'attente de la publication officielle des documents.

Elle comprend trois secteurs :

Secteur NDd1

Ce secteur se situe du côté Ouest de la nouvelle piste en bordure de la route de Ravenel. Il est constitué des terrains situés à l'intérieur d'une bande comprise entre 300 m et 500 m du radio phare d'alignement de piste.

Secteur NDd2

Ce secteur est constitué des terrains situés du côté Ouest de la nouvelle piste.

La remise en état des constructions existantes est permise, ainsi que la reconstruction de bâtiments existants, dans les mêmes natures de matériaux. Les constructions nouvelles seront autorisées après avis du Service Technique de la Navigation Aérienne.

Secteur NDd3

Ce secteur est constitué des terrains en bordure de la route de la pointe Blanche, à son extrémité et de terrains situés du côté Est de la nouvelle piste.

Règlement de la zone NDd1 - NDd2 - NDd3 :

ARTICLE NDd1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Secteur NDd 1 - NDd 3

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'ensemble des travaux d'entretien et de remise en état des constructions existantes.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou assimilable.

Les constructions nouvelles, les extensions ainsi que les surélévations sont autorisées dès lors qu'elles sont conformes à l'article NDd 10 de chaque secteur du présent chapitre et qu'elles respectent les servitudes projetées de la nouvelle plate forme aéroportuaire.

Secteur NDd2

Sont autorisées les travaux de remise en état des constructions existantes dans les mêmes natures de matériaux qu'auparavant.

Les surélévations, extensions et constructions nouvelles seront autorisées après avis du Service Technique de la Navigation Aérienne.

ARTICLE NDd2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur NDd1- NDd2 - NDd3

- les établissements classés, les installations ou ouvrages susceptibles d'accueillir une population augmentant de façon significative le nombre d'habitants exposés aux nuisances liées à la plate-forme aéroportuaire (ex : hôtels, parc de loisir...).
- les affouillements de sols en vue de l'extraction de matériaux
- les dépôts de matériaux
- les dépôts d'ordures

Tout autre mode d'occupation non mentionné à l'article 1.

ARTICLE NDd3 - ACCES ET VOIRIE

Secteur NDd1- NDd2 -NDd3

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Toute construction doit être desservie par une voie publique dont les caractéristiques répondent à sa destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment la défense contre l'incendie.

Les accès sur la voirie seront limités à un par parcelle. Ils devront être conçus pour assurer la sécurité des usagers de la route et de ceux des accès.

Ils devront faire l'objet d'une permission de voirie préalablement à leur réalisation.

ARTICLE NDd4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Secteur NDd1 - NDd2 - NDd3

4.1 - Eau, électricité, téléphone :

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation autorisée, doit être desservie dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de sa destination.

En outre les constructions nouvelles devront :

- évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction évacuant des eaux usées est interdite, à moins que le pétitionnaire réalise sur le terrain où le projet est situé, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règlements en vigueur et compatible avec la destination de la construction.
- Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation de construire sera conditionnée à l'obtention préalable d'un accord sur le système d'assainissement proposé.
Toute demande d'autorisation de construire déposée sans ce préalable sera déclarée irrecevable.

4.3 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau existe, 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.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NDd5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur NDd1

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 1000 m² et une façade sur rue d'une longueur au moins égale à 20 mètres. Les parcelles ayant une façade sur rue d'une longueur inférieure à 20 mètres ou une superficie inférieure à 1000 m² à la date du 28 mars 2001 (date de publication du plan d'urbanisme révisé en application de la délibération n° 136.2000 du 18 juillet 2000) demeurent constructibles.

Secteur NDd2 - NDd3

Il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle. Toutefois, les unités foncières ne pourront accueillir qu'un bâtiment d'habitation. En outre dans les zones d'assainissement non collectif la surface minimum pour construire est déterminée en fonction des prescriptions techniques pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel autonome

ARTICLE NDd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur NDd1 - NDd2

Les constructions devront être implantées parallèlement à la voie publique et présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de propriété en bordure du domaine public.

Toutefois, une distance supérieure pourra être imposée pour tenir compte de l'établissement, dans des conditions satisfaisantes, du dispositif d'assainissement autonome.

Dans l'hypothèse où la configuration, la topographie de la parcelle ne permettrait pas le respect de cette règle, les implantations seront soumises à l'avis préalable de la Commission d'Urbanisme.

Secteur NDd3

Il n'est pas fixé de règle. Les implantations s'effectueront, de préférence, parallèlement à la voie publique

Toutefois, une distance supérieure pourra être imposée pour tenir compte de l'établissement, dans des conditions satisfaisantes, du dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE NDd7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur NDd1 - NDd3 - NDd2

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives de parcelle.

ARTICLE NDd8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteur NDd1 - NDd2 - NDd3

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NDd9 - EMPRISE AU SOL

Secteur NDd1 - NDd3 - NDd2

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 250 m².

Ne sont pas comprises dans cette limite, les serres de production agricole ou assimilable.

ARTICLE NDd10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur NDd1

La hauteur des constructions est égale à 1 % de la distance séparant le bâtiment projeté au radio phare d'alignement de piste. Le point de référence de la radio balise est situé au milieu de celle-ci. La valeur obtenue limitera la hauteur maximale des constructions mesurées au faîtage par un plafond constitué par un plan parallèle au terrain (terrain naturel hors travaux de terrassement liés au projet).

Secteur NDd2 - Secteur NDd3

La hauteur des constructions devra être limitée par le gabarit défini par les servitudes de dégagement liées à la nouvelle plate-forme aéroportuaire. En tout état de cause, elle ne pourra excéder une hauteur de construction mesurée au faîtage par un plafond situé à 9.00 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain.

ARTICLE NDd11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

Secteur NDd1 , NDd 2, NDd3

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments et par le site .

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leurs faces extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

11.2 - Clôtures

Les parcelles sur lesquelles une construction est autorisée peuvent ou non être clôturées.

Si elles le sont, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Ces dernières seront de préférence à claire-voie.

11.3° - Isolation acoustique

Les bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments existants dès lors qu'ils sont destinés à accueillir des habitants de manière temporaire ou permanente devront répondre aux normes d'isolation acoustique minimale exigée dans les zones de bruit fort (zone B) ou modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aérodromes suivant où ils se situent.(cf document annexé au plan d'urbanisme).
(norme d'isolation en zone C= 35 dB (A), en zone B = 40 dB (A), valeur de référence en novembre 2000).

ARTICLE NDd12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Secteur NDd1 , NDd 2 , NDd3

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

ARTICLE NDd13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteur NDd1 , NDd 2 , NDd3

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

ARTICLE NDd14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur NDd1 , NDd 2 , NDd3

Cette disposition résulte de l'application des articles 3 à 13 du présent chapitre.

ARTICLE NDd15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur NDd1 , NDd 2 , NDd3

Sans objet