

Lotissement des Graves // 4^{ème} tranche SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON_97500

PA 10 / PROJET DE REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE : Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon
2 Place Monseigneur Maurer
BP 4208
97500 SAINT-PIERRE

MAITRE D'OEUVRE: DTAM 975
Boulevard Constant Colmay
97500 Saint-Pierre et Miquelon

COMPOSITION

- 1.OBJET
- 2.CHAMP D'APPLICATION
- 3.SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
- 4.SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

. 1. OBJET

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé « Le lotissement des Graves 4^{ème} tranche » en complément du STAU (en cours d'approbation). Il est rappelé que le lotissement se situe en zone 1AUH du STAU. Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

2. CHAMP D'APPLICATION

Le lotissement « Le parc des Graves » a une contenance cadastrale de 2.902 Hectares
60 lots composeront ce lotissement dont 53 lots libres et 7 dédiés à des logements collectifs. Des commerces et activités de services se grefferont aux logements collectifs.

3. SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'Occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat et le commerce et activité de services existant ou projeté.

Article 2 : Types d'Occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

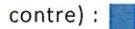
Seuls sont autorisés :

l'habitat pour les parcelles mentionnées par les couleurs (au plan ci-contre) :



>un seul logement par lot est autorisé pour ces parcelles.

l'habitat avec le commerce et activités de services en rez-de-chaussée pour les parcelles mentionnées par les couleurs (au plan ci-contre) :



Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dont le commerce et activité de service (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Schema en lien avec l'article 2



Schema en lien avec l'article 6

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les parcelles mentionnées par les couleurs (au plan ci-contre) :



Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- À l'alignement, à condition que le seuil de porte d'entrée soit à la même altitude que le trottoir ou plus généralement que le domaine public au droit de cette entrée. Dans le cas contraire, l'implantation de l'entrée ou de la façade se fera avec un recul suffisant pour construire sur la parcelle l'aménagement nécessaire à l'accessibilité de la construction.

- Avec un recul compris entre 0 et 5 mètres de l'alignement, de préférence dans le prolongement des façades des constructions existantes voisines.

- Si le terrain se trouve à l'intersection de plusieurs voies, la règle s'applique à au moins une limite de voirie.

Pour les parcelles mentionnées par la couleur (au plan ci-contre) :



Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées :

- A l'alignement de la voie.



Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les parcelles mentionnées par les couleurs (au plan ci-contre) :



Les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 2m minimum.

Pour les parcelles mentionnées par la couleur (au plan ci-contre) :



Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas où la construction est implantée en recul des limites séparatives aboutissant aux voies, celle-ci doit respecter un recul minimum de 2m.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 2m par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies (limite de fond de parcelle).

Pour les parcelles mentionnées par la couleur (au plan ci-contre) :



Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, notifiées ainsi : — au plan ci-contre.

Les constructions doivent observer un recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives, notifiées ainsi : — au plan ci-contre.

Schema en lien avec l'article 7



4. SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer. Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment en termes d'exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, du déneigement et de la protection civile.

Article 4 : Desserte par les réseaux

_Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins du projet.

_Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les rejets volontaires de graisses de hydrocarbures dans le réseau public sont formellement interdits.

En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de ne pouvoir se raccorder au réseau collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif permettant de répondre aux exigences d'assainissement maximales à l'échelle de l'opération soumis à aménagement d'ensemble.

Des dispositions complémentaires peuvent être exigées si celles-ci sont mentionnées dans la pièce 4 du STAU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

- Eaux pluviales

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. L'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales doit être réalisée pour chaque parcelle. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

_Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et réseaux numériques doivent être enterrés sur fonds privés. Ils sont conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci existent.

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article 5 : Surface minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3.50m au faîtage ou à l'acrotère.
L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 30m². Ils ne peuvent pas constituer la création d'un logement.
Un seul petit volume est autorisé.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Pour les parcelles mentionnées par la couleur (au plan ci-contre) :



L'emprise au sol maximale des constructions est fixée aux deux tiers (66%) de la superficie de l'emprise foncière.

Pour les parcelles mentionnées par la couleur (au plan ci-contre) :



L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Schema en lien avec l'article 9



Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Les ouvrages de faible emprise (lucarnes, cheminées, locaux techniques ne sont pas pris en compte.

_ Règle générale

Pour les parcelles mentionnées par la couleur (au plan ci-contre) :



La hauteur maximale est fixée à :

Hauteur au faîtage = 10 mètres (R+1+C)

Hauteur à l'acrotère = 6.5 mètres (R+1)

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles (mansardées ou lucarnes).

Pour les parcelles mentionnées par la couleur (au plan ci-contre) :



La hauteur maximale est fixée à :

Hauteur au faîtage = 12 mètres (R+2+C)

Hauteur à l'acrotère = 9.5 mètres (R+2)

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles (mansardées ou lucarnes).

Schema en lien avec l'article 10



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

_ Règles générales

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 25° et 45° sur l'horizontale. Tous les pans principaux doivent avoir une pente et une

longueur symétriques ou s'en approchant.

Pour les nouvelles constructions contiguës à un immeuble existant, elles peuvent être de même pente que la toiture de cet immeuble même s'il ne respecte pas la règle générale.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que le projet de construction ait une hauteur d'au moins 6m à l'égout, et :

- Soit d'être accessibles
- Soit d'être végétalisées

_ Règles dérogatoire

La pente des vérandas, appentis, tambours, lucarnes, extensions et annexes peut être inférieure à 30° sans être inférieure à 10°.

Les débords de toiture sont limités à 40cm, calculés horizontalement de la façade à la limite séparative.

Couverture

Les toitures sont recouvertes de bardeaux faites en bois ou en asphalte, ou de métal. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.

Les systèmes solaires

Les systèmes de captation de l'énergie solaire devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Ils seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront adaptés à la couleur de la couverture ou de la façade en fonction de leur position.

Aspect des façades

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements sont peints, enduits ou couverts avec la même attention que le reste des façades.

Cette disposition ne s'applique pas sur les petits volumes sur la commune de St-Pierre, ainsi que les saillies, et tambours.

_ Parements, enduits : les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

Les murs de cave, les soubassements de même nature ou de matériau qu'indiqué ci-dessus doivent être traités de la même façon ou au minimum être peints.

Si le reste de la construction est couverte d'un parement, le mur de soubassement ou de cave peut rester non paré sur une hauteur maximale de 0,6m.

_ Couleur : Les enduits sont de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens.

_ Nature des matériaux : de préférence, les parements sont en bois, ou en bardeaux ou en clabords.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci devra être réalisée en barreaudage vertical bois d'une hauteur maximale de 1.60 m.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Toute construction ou installation projetée doit prévoir les dispositions à mettre en œuvre pour assurer le stationnement dans de bonnes conditions et situé totalement en dehors des voies publiques. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

_ Constructions nouvelles

Il est exigé :

Pour les habitations : 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place par chambre dont ¼ sur sa parcelle. Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m² de SP

Pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150m² : 1 place par 25m² de SP

Pour les autres constructions : Non réglementé

Constructions existantes

A condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires, il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants n'entraînant pas la création de logement ;
- le réaménagement des bâtiments existants.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations - Obligation de traitement paysager

50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, en particulier les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Article 14 : Surface de plancher

Non réglementée.

