

## **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 m<sup>2</sup>.

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