

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAUA**

#### Caractère de la zone :

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

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

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

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

#### ***Règlement de zone NAUA :***

### **ARTICLE NAUA.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1.1 - Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

Les équipements publics

#### **1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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

Le projet comprendra :

Un schéma d'aménagement d'ensemble

Le programme des équipements publics

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

### **ARTICLE NAUA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE NAUA.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

## **ARTICLE NAUA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau et électricité, téléphone**

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

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

### **4.2 - Assainissement**

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

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

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

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

### **4.3 - Lotissements**

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

## **ARTICLE NAUA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

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

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

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

### Sur les voies :

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

### Sur les places publiques :

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

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

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

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

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

7.2 - Le recul d'implantation par rapport à la limite de fond de parcelle ne devra pas être inférieure à 5,00 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE NAUA.9 - EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE NAUA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

## **ARTICLE NAUA.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### 11.1 - Aspect extérieur

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

#### *A- Forme des constructions*

##### 1- Toitures

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

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

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

## 2- Les ouvrages en saillie

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

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

## 3- Les façades commerciales

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

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

### *B- Parements extérieurs*

#### 1- Les façades

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

#### 2- Les toitures

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

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

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

#### 3- Annexes - Abris de jardin

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

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

#### 4- Matériaux

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

#### *C- Clôtures*

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

La hauteur des clôtures implantées le long des voies publiques est limitée à 1.5 mètre.

La hauteur des clôtures situées en limite séparative est limitée à 1.5 mètre.

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

#### *D- Sécurité Incendie*

Les murs des bâtiments quelle que soit leur destination, implantés en limite de propriété (latérale ou de fond de parcelle) devront être réalisés en béton ou en matériaux présentant un degré coupe feu minimum d'une heure. Les bâtiments implantés en recul de la limite de propriété et jusqu'à une distance de 2.00 m de celle-ci devront présenter un degré pare flamme minimum de ½ heure. Ce degré pare flamme étant réduit de moitié en cas d'ouverture.

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

#### *E- Dispositions diverses*

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

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

Les capteurs solaires doivent être le moins visibles possible.

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

### **ARTICLE NAUA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

- 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de plancher pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup> de plancher ou entraînant la création de magasins d'une surface supérieure à 150m<sup>2</sup> de plancher
- 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de plancher pour les constructions à usage de bureaux
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles collectifs à usage d'habitation.

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

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

### **ARTICLE NAUA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Il n'est pas fixé de COS.

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

Sans objet