

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAUB

Caractère de la zone :

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

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

ARTICLE NAUB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOL ADMISES

1.1 - Occupations et utilisations du sol admises sans condition

Les équipements publics

1.1 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

Le projet comprendra :

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

ARTICLE NAUB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE NAUB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

ARTICLE NAUB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Eau et électricité, téléphone

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

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

4.2 - Assainissement

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

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

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

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

4.3 - Lotissements

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

ARTICLE NAUB.5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur les voies :

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

Sur les places publiques :

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

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

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

7.1- Dans le secteur UB1, les constructions doivent d'implanter sur les deux limites séparatives, la façade principale doit être perpendiculaire au mur mitoyen.

7.2- Dans le secteur UB2, les dispositions sont les suivantes :

7.2.1- Sur les terrains possédant une façade sur la voie publique inférieure à 6 mètres, les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives.

7.2.2- Sur les terrains possédant une façade sur la voie publique comprise entre 6 et 10 mètres, les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative.

7.2.3- Sur les terrains possédant une façade sur la voie publique supérieure à 10 mètres, les constructions s'implantent librement.

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAUB.9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE NAUB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE NAUB.11 - ASPECT EXTERIEUR- CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

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

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

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

A- Formes des constructions

1- Toitures

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

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

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

2- Les ouvrages en saillie

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

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

3- Les façades commerciales

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

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

B- Parements extérieurs

1- les façades

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

2- les toitures

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

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

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

3- Annexes - Abris de jardin

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

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

4- Matériaux

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

C- Clôtures

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

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

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

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

D- Sécurité Incendie

Les murs des bâtiments quelle que soit leur destination, implantés en limite de propriété (latérale ou de fond de parcelle) devront être réalisés en béton ou en matériaux présentant un degré coupe feu minimum d'une heure. Les bâtiments implantés en recul de la limite de propriété jusqu'à une distance de 2.00 mètre 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 NAUB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

ARTICLE NAUB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Il n'est pas fixé de COS.

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

Sans objet.