

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONR NAUC**

### **Caractère de la zone :**

La zone NAUC correspond au secteur pavillonnaire qui se développe principalement au Sud de la zone. Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerces, ou de services, dans la mesure où elles s'intègrent dans une opération d'ensemble respectant le plan de composition du quartier des Graves.

### **Règlement de la zone NAUC :**

#### **ARTICLE NAUC.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 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 NAUC.2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

#### **ARTICLE NAUC.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 NAUC.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 lotissements ou groupe d'habitation doit être desservi par un système interne de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 300 m<sup>2</sup>.

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

L'implantation par rapport à la voirie est libre, elle doit toutefois se faire parallèlement aux trottoirs.

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

7.1- Les constructions devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives de parcelles.

7.2- 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, ...) d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> et de 3.00 m de hauteur à l'égout.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

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 annexes (abri de jardin, remise, garage à usage privatif, ...) dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,00 m de hauteur à l'égout.

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

10.1- 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 avant tout remaniement.

## **ARTICLE NAUC.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 tout 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- 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 deux versants dont la pente sera comprise entre 0° et 45°.

La ligne principale du 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 au 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 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 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 NAUC.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 150 m<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 NAUC.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 NAUC.14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

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

Sans objet