

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE NAUE

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités, touristiques, commerciales, de services et d'équipements publics.

Règlement de la zone NAUE

ARTICLE NAUE.1- OCCUPATIONS ET UTILISATION 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 occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs à condition qu'elles respectent le plan de composition du quartier des Graves, que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par l'aménageur, et qu'elles soient approuvées par le Conseil Général.

Dans le secteur NAUEa : les constructions ou installations à usage commercial, de bureaux ou de services

Sans le secteur NAUEb : les constructions ou installations à usage d'équipement public.

Dans le secteur NAUEc : les constructions ou installations à usage touristique.

Dans le secteur NAUEd : les constructions ou installations à usage de services et de logements associés aux activités.

ARTICLE NAUE.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE NAUE.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 NAUE.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 les 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 NAUE .5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme

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

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.

Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.).

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

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.
Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.).

ARTICLE NAUE.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.
Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.).

ARTICLE NAUE.9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle au titre de la réglementation de l'urbanisme.
Les constructions et installations seront toutefois susceptibles de se conformer à d'autres réglementations spécifiques (sécurité, etc.).

ARTICLE NAUE.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières, toutefois, les installations d'une hauteur supérieure à 12 mètres seront soumises à l'avis préalable de la commission d'urbanisme.

ARTICLE NAUE.11 ASPECT EXTERIEUR-CLOTURE

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 aux 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 de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites 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 constructions 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 NAUE.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 ou 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 NAUE.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 NAUE.14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet.