

## ZONE NAUz de la ZAC Beauséjour

Cette zone comprend trois secteurs :

- ☞ **Secteur NAUza** : tissu urbain dense et mixte dans ses fonctions et ses formes urbaines.
- ☞ **Secteur NAUzb** : densité intermédiaire avec une forte mixité des usages.
- ☞ **Secteur NAUzc** : résidentiel et s'insérant dans un contexte paysager.

### ➤ ARTICLE NAUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou utilisation du sol non prévue à l'article NAUz 2.

### ➤ ARTICLE NAUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) les constructions à usage d'habitation, ainsi que les commerces, services, bureaux, activités et équipements publics ou privés s'insérant dans des opérations d'ensemble
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux liés à la prévention des risques naturels
- 3) les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes
- 4) la reconstruction à l'identique d'une construction ou ouvrage après sinistre, prenant en compte les risques naturels
- 5) les constructions, ouvrages et travaux liés réseaux divers et voirie, stationnement, distribution d'énergie.

### ➤ ARTICLE NAUz 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**3.1 - accès** : lorsque le terrain est riverain de voies publiques, l'accès sur celles présentant une gêne ou un risque peut être interdit. Toute opération doit limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

Leurs caractéristiques devront satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

**3.2 - voirie** : les caractéristiques techniques seront adaptées à l'importance ou à la destination des constructions, devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères et répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 m se terminant en impasse seront dotées d'aires de retournement.

### ➤ ARTICLE NAUz 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**4.1 - eau potable** : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public AEP.

**4.2 - eaux usées** : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif. En l'absence de ce réseau, un système d'assainissement autonome sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau collectif.

**4.3 - eaux pluviales** : rétention et infiltration des eaux pluviales sur le terrain (puisard, bassin de rétention, ...).

**4.4 - électricité - télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau.

### ➤ ARTICLE NAUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**5.1 - définition** : unité foncière constituée de parcelle (s) appartenant à un seul propriétaire.

**5.2 - règle** : dans le cas d'un terrain desservi par un assainissement collectif, pas de règle.

Dans le cas d'un terrain non desservi par un assainissement collectif, un terrain dont la superficie ne permet pas l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires en vigueur est inconstructible.

### ➤ ARTICLE NAUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1 - champ** : s'appliquent aux emprises et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2 - règle** :

1. à défaut du plan de zonage, en **NAUza** et **NAUzb**, soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 4 mètres.
2. en **NAUzc**, recul minimal de 4 mètres de l'alignement. Alignement autorisé pour les parcelles dont largeur  $\leq 10$  m.

**6.3 - exceptions** :

1. implantation différente autorisée pour les opérations d'ensemble présentant un parti d'aménagement urbain et architectural cohérent.
2. recul minimal de 2 mètres pour les piscines.
3. pour les équipements d'intérêt collectif (poste EDF, local poubelles, local vélos).

### ➤ ARTICLE NAUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1 - définition** : limite latérale (touchant une voie ou emprise publique), limite de fond (à l'opposé de la voie).

**7.2 - règle** :

1. en **NAUza** et **NAUzb** :

- sur 1 ou 2 limites latérales si la profondeur de la construction  $\leq 15$  mètres. En cas de retrait, recul minimal de 3 mètres.
- recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond.

2. en **NAUzc** :

- sur une limite latérale si la profondeur de la construction  $\leq 10$  mètres et si sa hauteur à l'égout (h)  $\leq 3$  m et si sa hauteur maximale (H), dans une bande de 3 m/limite latérale, est  $\leq 4$  m. En cas de retrait, recul minimal de 3 m.
- pour les parcelles dont largeur  $\leq 15$  m, sur deux limites latérales si la profondeur de la construction  $\leq 10$  m.
- en cas de retrait, recul minimal de 3 mètres.
- recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond.

**7.3 - exceptions**

1. en **NAUza** et **NAUzb** : pas de règle pour les ouvrages de stationnement enterrés.

2. pour les piscines, recul de 2 mètres par rapport aux limites latérales et de fond.
3. pour les équipements d'intérêt collectif (sécurité, service public, gestion de l'eau, distribution d'énergie, ...).

➤ **ARTICLE NAUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

1. en **NAUza**, **NAUzb** et **NAUzc**, recul minimal de 6 mètres pour deux constructions non contiguës. Si façade aveugle d'au moins une des deux constructions, recul de 3 mètres possible.
2. en **NAUza**, **NAUzb** et **NAUzc**, recul minimal de 2 mètres entre construction principale et bâtiment annexe.
3. recul minimal de 3 mètres entre les constructions autres que logement.

➤ **ARTICLE NAUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. en **NAUza** et **NAUzb**, emprise maximale de 60% de l'unité foncière.
2. en **NAUzc**, emprise maximale de 40% de l'unité foncière.
3. ne s'applique pas aux parkings enterrés.

➤ **ARTICLE NAUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. mesurée soit par rapport au terrain livré soit par rapport au niveau de l'affouillement.
2. hauteur de l'affouillement  $\leq 1,50$  m, sauf pour les caves, stationnements, ... . Si pente de terrain  $> 15\%$  : 3 m ponctuel.
3. en **NAUza**, **h** = 18 m à l'égout de la toiture, **H** = 21 m au faitage, 19 m à l'acrotère (toiture-terrasse).  
Dans le cas de combles, leur expression en façade doit présenter une hauteur  $\leq 1,50$  m.
4. en **NAUzb**, **h** = 12 m à l'égout de la toiture, **H** = 15 m au faitage, 13 m à l'acrotère (toiture-terrasse).  
Dans le cas de combles, leur expression en façade doit présenter une hauteur  $\leq 1,50$  m.
5. en **NAUzc**, **h** = 6 m à l'égout de la toiture, **H** = 8 m au faitage, 7 m à l'acrotère (toiture-terrasse).
6. pour les équipements publics de superstructures, exemption de cette règle sous conditions.
7. pour les bâtiments annexes et dépendances, hauteur maximale à 3,50 m.
8. pour les équipements techniques, dérogation justifiée par nécessité et surhauteurs limitées à 0,50 m par niveau.
4. pour les commerces, bureaux, services à rez-de-chaussée, surhauteur autorisée de 0,50 m.

➤ **ARTICLE NAUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

**11.1 - généralités** : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, à la conservation des perspectives monumentales, aux sites et paysages naturels ou urbains.

**11.2 - en NAUza, NAUzb et NAUzc**, sont interdits : les pastiches étrangères, les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, le blanc en toiture, les éléments d'énergie (climatiseur, chauffe-eau, antenne, ...) insuffisamment intégrés en façades ou toitures, les ballons d'eau chaude en toiture, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un mur bahut H maximale de 1 m surmonté ou non d'une clôture soit d'un mur bahut H maximale de 2 m soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures mitoyennes en maçonnerie seront de H maximale de 2 m.

Les murs de soutènement seront de H maximale de 3 m. Pour une hauteur supérieure, obligation de redan de 1 m minimum et aménagement paysager.

Selon la nature des équipements publics, les clôtures pourront être de H maximale de 4 m. des clôtures de plus grande hauteur peuvent être autorisées pour des nécessités techniques liés aux équipements sportifs spécifiques.

➤ **ARTICLE NAUz 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1 – véhicules automobiles** : en dehors des voies publiques, normes plafond

<i>projet</i>	<i>référence</i>	<i>résidents/employés</i>	<i>visiteurs/clients</i>
logement individuel	par logement	2	0,1
logement collectif	1 et 2 pièces	1	0,1
	3, 4 et 5 pièces	1,5	0,1
	6 pièces et plus	2	0,1
bureaux	100 m <sup>2</sup> de SHON	3	0,5
commerces et services (S<100 m <sup>2</sup> )	cellule commerciale	0	0
commerces et services (100 m <sup>2</sup> <S>500 m <sup>2</sup> )	100 m <sup>2</sup> de SHON	1	0
surface commerciale (S>500 m <sup>2</sup> )	100 m <sup>2</sup> de SHON	1	2
équipement public	100 m <sup>2</sup> de SHON	2	0,5
école primaire, collège, lycée	par salle de classe	1	0,2
piscine couverte	par place de vestiaire		0,2
	par spectateur		+ 0,1
gymnase, halle de sport	100 m <sup>2</sup> de SHON		2
	par spectateur		+ 0,1
hôtel	par chambre		0,5
restaurant	par couvert		0,1

**12.2 – deux roues :**

logement collectif	1 et 2 pièces	1 place de 1,50 m <sup>2</sup> par logement dans un local fermé $\geq$ 8 m <sup>2</sup> en RDC ou rampe
	3 pièces et plus	1,5 place de 1,50 m <sup>2</sup> par logement dans un local fermé $\geq$ 8 m <sup>2</sup> en RDC ou rampe
bureaux		3 % de la SHON
commerces et services (S<100 m <sup>2</sup> )		pas d'exigence
commerces et services (S>100 m <sup>2</sup> )		3 % de la SHON
école primaire		2 places pour 100 m <sup>2</sup> de SHON
collège, lycée		10 places pour 100 m <sup>2</sup> de SHON

➤ **ARTICLE NAUz 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain libre de toutes constructions, aires de stationnement, voirie, accès.

**13.1 - en NAUza et NAUzb :**

1. 15% minimum de l'unité foncière en espace libre et traitement paysager avec plantation d'un arbre au moins par tranche de 200 m<sup>2</sup> et minimum 1 arbre par unité foncière.
2. aires de stationnement plantées à raison d'un arbre pour 2 places.
3. 20% de la surface doivent être perméables.

**13.1 - en NAUzc :**

1. 25% minimum de l'unité foncière en espace libre et traitement paysager avec plantation d'un arbre au moins par tranche de 200 m<sup>2</sup> et minimum 1 arbre par unité foncière.
2. aires de stationnement plantées à raison d'un arbre pour 3 places.
3. 30% de la surface doivent être perméables.

➤ **ARTICLE NAUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.