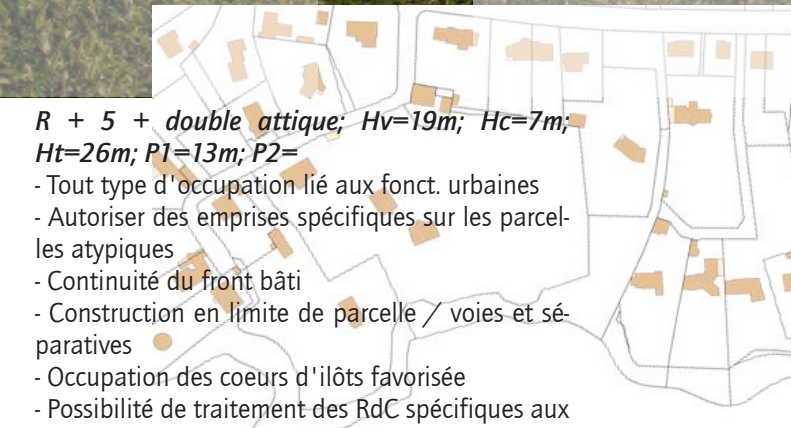
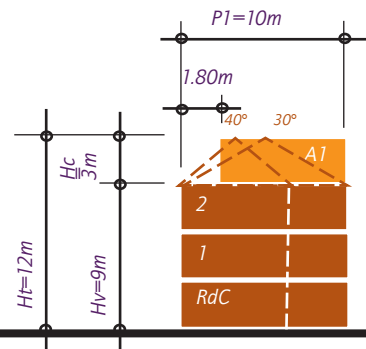
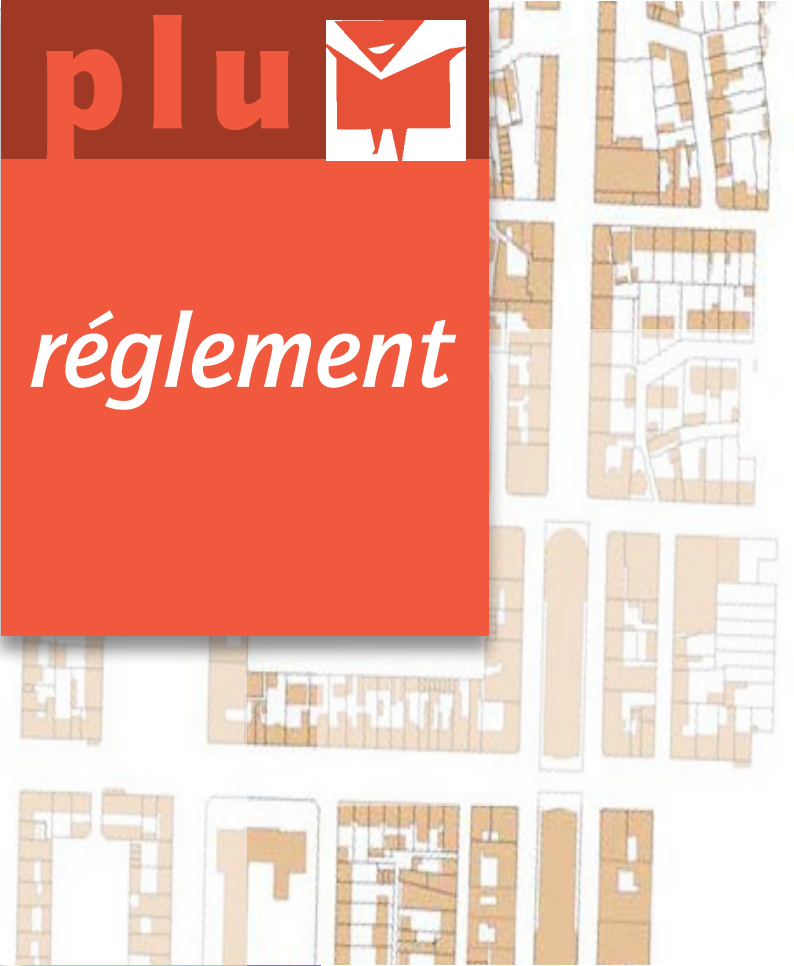


réglement



R + 5 + double attique; Hv=19m; Hc=7m; Ht=26m; P1=13m; P2=

- Tout type d'occupation lié aux fonct. urbaines
- Autoriser des emprises spécifiques sur les parcelles atypiques
- Continuité du front bâti
- Construction en limite de parcelle / voies et séparatives
- Occupation des coeurs d'ilôts favorisée
- Possibilité de traitement des RdC spécifiques aux



REGLES APPLICABLES A LA ZONE UG

LE CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'activités économiques située le long de l'estuaire et autour des bassins du Port regroupant les grandes activités industrielles et maritimes (construction et réparation navale, construction aéronautique, trafic portuaire (bois, viandes etc.), et la pêche.

Le secteur UGe, situé à l'ouest des bassins portuaires, correspond à une zone industrialo-portuaire d'interface urbaine dans laquelle les risques doivent être réduits.

Article 1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- 1.1/ Les constructions à usage agricole ou forestier, commercial
- 1.2/ Les dépôts de toute nature (ex.: casse automobiles...)
- 1.3/ L'ouverture ou l'extension de carrières
- 1.4/ Les garages collectifs de caravanes
- 1.5/ Les terrains de camping
- 1.6/ Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.7/ Dans le secteur UGe : les ICPE créant ou modifiant un périmètre de risques d'effets létaux et irréversibles qui s'étendrait au-delà de la limite ouest du secteur UGe.

Article 2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- 2.1/ Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement de fonction ou de gardiennage des établissements admis dans la zone ou au logement des travailleurs temporaires.
- 2.2/ Les établissements recevant du public sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités portuaires.

Article 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation peut être limité par mesure de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'y être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Voirie :

- 3.1/ Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :
Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

- 3.2/ Toute voie en impasse à créer qui dessert 6 logements ou plus, ou dont la longueur est supérieure à 60 m, doit aboutir à une *aire de retournement* qui permette aux véhicules privés ou publics de s'approcher des bâtiments et faire aisément demi-tour.

Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

- 3.3/ Les cheminements piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés. Ils doivent respecter les règles d'accessibilité en vigueur.

- 3.4/ Les pistes cyclables doivent offrir aux usagers les conditions optimum de sécurité.

Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 m pour les pistes cyclables à un seul sens de circulation
- 3 m pour les pistes à double sens de circulation

Article 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

- 4.2/ Réseau d'assainissement des eaux usées

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

- 4.3/ Réseaux électriques

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Article 5 :

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1/ Les constructions sont implantées par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait en fonction des besoins de l'activité qui s'implante.

- 6.2/ Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

- 6.3/ Sont autorisés en avant des façades les éléments architecturaux participant à la composition d'ensemble du projet. En cas de surplomb du domaine public, le demandeur devra s'assurer du respect des dispositions du règlement général de voirie de la Ville de Saint-Nazaire.

- 6.4/ Pour un projet de construction sur un terrain dont il est prévu de conserver une ou des plantations significatives, d'un EBC ou un arbre ou un espace boisé répertorié au titre du L.123-1 7°. le retrait s'effectue en vue d'assurer leur préservation.

Article 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1/ Les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 5 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés à l'activité

7.2/ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part, prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

Article 9 :

L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 :

La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1/ La toiture

La pose de capteurs solaires, de cellules photovoltaïques ou tout autre système d'énergie renouvelable est autorisée. Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan des toitures. Leur positionnement doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures en tuile sont interdites sauf extension d'un bâtiment déjà couvert en tuiles.

11.2/ Les clôtures :

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

Les clôtures ou annexes bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets de distribution d'énergie et de télécommunication.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés

11.3/ Les locaux et les équipements techniques :

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction principale, dans une annexe ou dans la clôture.

Article 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes à respecter sont :

12.1/ Pour les constructions à usage d'habitation :

12.1.1/ Il est exigé une place de stationnement par logement.

12.1.2/ Il est fixé un ratio de:

- 0,8 place par logement pour les résidences de tourisme
- 0,6, place par logement, pour les résidences de services seniors

12.2/ Pour les constructions à usage de bureau :

- de 0 à 100m² compris de surface de plancher: néant
- au-delà : en ajoutant au nombre comme calculé à l'alinéa précédent, 1 place de stationnement par fraction de 50m² de surface de plancher.

12.3/ Pour les constructions à usage de commerce :

Il sera demandé :

- de 0 à 200m² compris de surface de plancher: néant
- de 201 à 800m² compris : 1 place par fraction de 75m²
- au-delà : en ajoutant au nombre comme calculé à l'alinéa précédent, 1,5 place par fraction de 75m².

12.4/ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Une place par tranche de 75m² de surface de plancher

12.5/ Pour les constructions à usage d'artisanat :

Une place de stationnement par 150m² de surface de plancher.

12.6/ Pour les constructions à usage d'entrepôt :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.7/ Pour les établissements publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements en fonction des besoins réels de la structure.

12.8/ Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

La règle sera soit celle applicable aux établissements auxquels ils sont éventuellement assimilables, soit calculée en fonction des besoins réels.

12.9/ Stationnement des vélos :

Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :

- habitations : 1,5m² par logement
- bureaux : 3% de la surface de plancher totale
- autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.
- artisanat et industrie : 1.5m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les résidences de tourisme et résidences services seniors il est exigé 0,5m² par logement.

12.10/ Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Article 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du paysage et à la gestion de l'eau pluviale.

13.1/ Les plantations existantes significatives :

Les plantations existantes significatives doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour leur conservation lors de l'étude d'implantation de constructions sur la propriété. Une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire et le développement du houppier devra être observée.

Pour compenser celles à supprimer, il sera demandé des plantations équivalentes sur la propriété.

Par ailleurs les terrains doivent conserver au moins :

-10% de leur surface comme espaces de pleine terre

Ceux-ci devront être positionnés afin de protéger les plantations significatives. Seuls les espaces de pleine terre de 10m² minimum intégreront ce décompte.

13.2/ Les espaces libres :

Tout espace en pleine terre, laissé libre, doit être planté d'au moins un arbre de haute tige, d'au moins 2m de haut, par tranche de 100m².

13.3/ Les toitures terrasses

En dehors du volume principal de la construction, les toitures terrasses doivent être aménagées et paysagées de façon minérale ou végétale. Les plantations arbustives et arborées doivent être installées soit sur au moins 30cm d'épaisseur de terre végétale soit sur un substrat adapté.

13.4/ Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Si ces dernières se trouvent être au-dessus d'un sous-sol, les plantations exigées doivent s'en approcher au plus près. Toutefois dans ce cas, ces aires doivent être végétalisées au moyen de plantes arbustives et/ou rampantes.

Les "délaissés" doivent être plantés d'espèces durables et résistantes au piétinement.

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé