

REGLES APPLICABLES À 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 UGi, situé au Nord des bassins portuaires, correspondant à une zone industrialo-portuaire de transition avec le quartier de Méan-Penhoët.

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 d'habitat, d'hébergement hôtelier, 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 UGi : toute ICPE soumise à autorisation

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/ 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.
- 4.4/ Réseaux de télécommunication
En cas d'opérations groupées ou de lotissement dans lesquelles sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

Article 5 :

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 :

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement, aux emprises publiques, voies et espaces communs privés

- 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/ En cas de présence d'un EBC, d'un arbre remarquable, d'un arbre d'intérêt patrimonial, répertoriés au titre de l'article L.151-23 ou d'un arbre significatif, l'implantation pourra être modifiée pour 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 et les capteurs solaires doivent être intégrés dans le plan des toitures

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.

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 100 m² 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 50 m² de surface de plancher.
- 12.3/ Pour les constructions à usage de commerce
Il sera demandé :
 - de 0 à 200 m² compris de surface de plancher: néant,
 - de 201 à 800 m² 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 75 m².
- 12.4/ Pour les constructions à usage d'artisanat
Une place de stationnement par 150m² de surface de plancher.
- 12.5/ Pour les constructions à usage d'entrepôt
Une place de stationnement par 100m² de surface de plancher.
- 12.6/ 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.
- 12.7/ 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.
- 12.8/ Stationnement des vélos :
Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :
 - habitations : 1,5 m² 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 : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- 12.9/ 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 arbres protégés :
Les arbres dont le statut relève d'une des 3 premières définitions décrites au §I des dispositions générales (remarquable, EBC et d'intérêt patrimonial) doivent être prioritairement conservés. Aucune construction ou modifications de leur environnement ne seront admises dans leur périmètre de protection fixé au tableau dudit paragraphe (ajustement éventuel).
Les arbres significatifs doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour leur conservation lors de l'implantation des constructions. Ceux conservés seront protégés par un périmètre de protection (cf. tableau), tandis que ceux qui seraient supprimés, doivent être compensés par des plantations équivalentes sur la propriété.

**Avant le commencement des travaux, des protections devront être mises en place autour de l'arbre à conserver, et gardées intactes pendant toute la durée du chantier.
Cette zone de protection demeurera libre de tous matériaux et matériels, ni circulée ni piétinée, et restera au niveau du terrain naturel.**

- 13.2/ Les toitures terrasses
En dehors du volume principal de la construction, les toitures terrasses doivent être aménagées et paysagées de façon minérale ou végétale.

Article 14 :

Le coefficient d'occupation du sol
Non réglementé.

Article 15 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Non réglementé.

Article 16 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Non réglementé.

