

REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA3

LE CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte, faisant partie du centre-ville et présentant un bâti moins dense et moins structuré que l'hyper-centre.

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, industriel.
- 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

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 entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente ou de production sur place.
- 2.2/ Les constructions, travaux ou ouvrages à destination artisanale sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores ou olfactives.
- 2.3/ Le remisage de caravanes isolées, à condition d'être situées dans les bâtiments, remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur.

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.

Toute création de nouvel accès direct est interdite sur la RD 492.

Voie

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

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

Le pétitionnaire doit s'assurer de l'infiltration des eaux pluviales et seul l'excès de ruissellement doit être rejeté dans le réseau public.

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/ Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter en retrait de l'alignement de droit ou de fait des emprises publiques et/ou de la limite des voies et espaces communs privés sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 3 m ou supérieur à 10 m.

En cas d'altération de la continuité du front bâti, cette implantation peut être refusée, sauf si elle se justifie au regard des articles 6.2 et 6.3 suivants.

- 6.2/ Pour les terrains bordant plusieurs voies, l'implantation visée à l'article 6.1 peut ne s'imposer que sur la voie la plus structurante. En ce cas, il peut être admis une ou des implantations différentes pour le restant des voies si les conditions de visibilité aux carrefours sont assurées.
- 6.3/ Des implantations autres ou cumulatives à celles autorisées ci-dessus sont autorisées :
 - Pour des annexes et des extensions de construction existantes sous réserve que leur implantation s'effectue au minimum à compter du retrait du bâtiment le plus proche d'une ou des voies.
 - Pour un projet de construction intéressant la totalité ou la majeure partie d'un îlot.

- Pour un projet de construction devant s'insérer au regard d'un ou plusieurs bâtiments situés sur les propriétés jouxtant le terrain d'assiette du projet dès lors qu'il n'y a pas une altération dans la continuité d'un front bâti.
- 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.
- Pour un projet de construction pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux retraits spécifiés à l'article 6.1.
- Pour un projet de construction et/ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4/ Est autorisé

- Un retrait horizontal ponctuel ou total de la façade ou des façades sur voie(s) en rez-de-chaussée, sur une profondeur maximum de 3 m et sur une hauteur maximum de 4,50 m. L'application de ce dispositif est envisageable à la condition que le restant de la façade (ou des façades) sur voie(s) respectent les conditions définies aux articles 6.1 à 6.3.

6.5/ 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.

6.6/ 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.

6.7/ Les constructions devront respecter par rapport à l'axe de la RD 213 située hors agglomération, un recul minimal de :

- 100 m pour les constructions qui ont vocation à être habitées (y compris annexes de type garage et changement de destination si à usage d'habitation)
- 50 m pour les activités,
- 50 m pour les abris de jardins d'une superficie maximale de 15m² à raison d'un seul à compter de la date d'approbation du PLU et uniquement sur les propriétés déjà bâties,
- identique (au minimum) aux constructions principales déjà positionnées dans la marge de recul uniquement pour les extensions limitées et annexes.

Les constructions devront respecter par rapport à l'axe de la RD 492, et l'ex. RD 92, pour leurs parties hors agglomération, un recul minimal de :

- 35 m,
- identique (au minimum) aux constructions principales déjà positionnées dans la marge de recul uniquement pour les extensions limitées et annexes,
- les changements de destination pour de l'habitat de bâtiments déjà implantés dans la marge de recul sont interdits.

Pour le restant des routes départementales, hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter, par rapport à l'axe de la route, un recul minimal de 25 m.

Toutefois, ce recul pourra être identique (au minimum) à celui des constructions principales déjà positionnées dans la marge de recul, uniquement pour les extensions limitées et annexes. Les changements de destination pour de l'habitat de bâtiments déjà implantés dans la marge de recul sont interdits.

Article 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1/ Dans une profondeur maximale de 13 m, ou de 17 m si 80% des logements ont une double orientation, à partir des marges de recul édictées aux articles 6.1 à 6.3, les constructions, par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, forment un front bâti :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre, sous réserve que sur une des limites séparatives, la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 m par rapport au niveau du terrain naturel, dans une marge de 3 m minimum,
- soit en ordre semi continu : sur l'une des limites, en prenant celle sur laquelle existe le plus grand pignon d'une construction voisine, et en positionnant tout point de la construction (hors débord de toit) à 3 m minimum de l'autre,
- soit en ordre discontinu dès lors que le projet s'avère conséquent et est projeté sur un terrain d'une superficie sans commune mesure avec celles des terrains avoisinants.

Le bâtiment devra dans ce cas, être positionné par rapport aux limites séparatives à une distance égale à la moitié de la plus grande hauteur du volume concerné, avec un minimum de 6 m.

- 7.1.1/ Les constructions, une fois le front bâti sur voie garanti, suivant les conditions d'implantation fixées ci-dessus, peuvent, dans l'une ou l'autre des profondeurs susvisées, être détachées des limites séparatives d'une distance (hors débord de toit) de 3 m minimum.
- 7.1.2/ Dans la profondeur indiquée ci-dessus, lorsque le projet concerne une extension et/ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante.
- 7.2/ Pour le restant des limites séparatives situées au-delà de la profondeur indiquée, les constructions doivent être distantes des limites séparatives de la moitié de la plus grande hauteur du volume concerné avec un minimum de 3 m.

Des constructions et parties de constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives :

- lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m par rapport au niveau du terrain naturel dans une marge de 3 m minimum.
- et/ou lorsque leur mur en contact avec un bâtiment en bon état construit sur un terrain voisin n'excède pas les dimensions de ce dernier

Dans les 2 cas le restant des constructions doit répondre au 1^{er} alinéa sauf pour les maisons individuelles mais uniquement au regard de la portion de limite séparative sur laquelle le projet s'adosse.

- 7.3/ En cas de limite de fond de parcelle s'inscrivant même partiellement dans la profondeur maximale indiquée, les constructions doivent respecter par rapport à cette limite les dispositions de l'article 7.2.
- 7.4/ Les constructions sur terrain nu relevant de l'application du 5^{ème} alinéa de l'article 6.3 et toutes celles qui leur feraient suite, doivent respecter les dispositions de l'article 7.2.
- 7.5/ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.
- 7.6/ Les règles d'implantation par rapport à la profondeur indiquée ci-dessus de constructibilité ne s'appliquent pas aux établissements publics et d'intérêt collectif.
- 7.7/ Toute piscine de plein air et/ou couverte d'un abri n'excédant pas une hauteur d'1,80 m au-dessus du sol devra être implantée en limites et/ou à 3 m minimum de celles-ci.
Ces distances sont prises à partir des bords extérieurs de la margelle, de l'abri (en cas d'abri) et/ou de la terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante du projet de piscine.

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

- 10.1/ La hauteur maximale **Hm** des constructions est de 20 m à partir du terrain existant.
- 10.2/ La hauteur maximale des façades sur voie **Hv** est de 16 m à partir du terrain existant.
- 10.3/ Au moins un point, de dessus de dalles en rez-de-chaussée, situé au plus près des marges de recul (sauf pour les annexes et les extensions des constructions existantes) ne pourra être à plus de 0,8 m au-dessus du terrain naturel.
- 10.4/ Les parties de la construction situées au-dessus de la hauteur **Hv** devront présenter un retrait **r** de 3 m minimum, par rapport au plan de façade sur voie.
Seuls sont admis dans le volume de ce retrait toiture, garde-corps, brise-soleil et des éléments techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, cages d'escalier...
- 10.5/ A l'angle de plusieurs voies, la hauteur **Hv** la plus haute admise est applicable à la totalité de la construction.
- 10.6/ Les dispositifs destinés à économiser ou à produire de l'énergie (panneaux solaires, isolation thermique par l'extérieur, éoliennes, cours ou toitures végétalisées, cheminées) peuvent être autorisés même s'ils dépassent la hauteur maximale (**Hm**). L'insertion architecturale de ces éléments devra être particulièrement étudiée.
A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale (**Hm**). Les toitures devront être traitées comme des façades à part entière intégrant ces éléments techniques.
- 10.7/ Les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.
- 10.7.1/ Pour les opérations de réhabilitation ou d'extension à fin de logements, la hauteur maximale autorisée est celle indiquée au point 10.1, sauf si la construction existante était de taille supérieure ; dans ce cas, c'est cette hauteur qui est autorisée pour l'ensemble de la construction rénovée ou étendue. Il en est de même pour la hauteur sur façade.

Article 11 :

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

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à leur environnement en tenant compte des caractéristiques des constructions et paysages avoisinants.

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. 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.

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

11.2.1/ *Pour les constructions à usage d'habitation :*

- Clôtures sur voies ou emprises publiques/privées : elles seront généralement composées d'un muret, surmonté ou non d'éléments ajourés, suivants les principes ci-dessous :
 - Muret : hauteur comprise entre 0,30 m et 1,10 m.
 - Éléments ajourés : types grilles, lisses, lattes, métal perforé, ...
 - Les murs et murets existants en pierres naturelles seront conservés et restaurés.

Pour affiner son projet, le pétitionnaire devra se référer au cahier de prescriptions sur les clôtures pour connaître la famille de clôture adaptée à l'environnement existant dans lequel se situe l'ouvrage.

Les proportions et les matériaux varient selon les familles de clôture.

- Clôtures en limite séparative :
 - La hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m.
 - Dans les jardins et cours au-devant des maisons, la clôture en limites séparatives s'harmonisera avec la clôture à l'alignement jusqu'à l'aplomb de la façade principale.

11.2.2/ *Pour le restant des constructions :* la hauteur sur voie et en limite séparative ne devra pas dépasser 1,80 m.

11.3/ Prescriptions architecturales

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ou l'édification d'un nouveau bâtiment doivent se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné et pouvant être de composition contemporaine. Le pétitionnaire peut s'appuyer sur les conseils édictés dans les cahiers de prescriptions architecturales situés en annexe du présent PLU.

11.4/ 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/ Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.1.2/ En cas d'opération de plus de cinq logements, il est prévu une place supplémentaire par tranche de 5 logements.

12.1.3/ Toute suppression d'une ou de place(s) de stationnement est proscrite, sauf à les recréer sur la parcelle en plus de celles exigées au regard du projet ou en s'assurant que l'unité foncière à terme comprend la totalité des emplacements requis en application du présent article.

12.1.4/ Aucune place de stationnement n'est demandée pour un changement de destination d'un commerce en un seul logement. Au-delà, une place de stationnement ou un garage par logement sera demandé.

12.1.5/ La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lorsque l'on projette l'ajout de logement(s) dans les combles d'un bâtiment existant sans en modifier son volume.

12.1.6/ 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 50 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 30 m² de surface de plancher.

12.3/ Pour les constructions à usage de commerce

- de 0 à 150 m² compris de surface de plancher : néant,
- de 151 à 750 m² compris : 1 place par fraction de 75 m²,

- au-delà : en ajoutant au nombre comme calculé à l'alinéa précédent, 1,5 place par fraction de 25 m².
- 12.4/ Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- 12.5/ Pour les constructions à usage d'artisanat
Une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher.
- 12.6/ Pour les établissements publics et d'intérêt collectif
Il n'est pas fixé de normes. Le nombre de places de stationnement sera calculé 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 :
- logements : 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,
Pour les résidences de tourisme et résidences services seniors il est exigé 0,5 m² par logement.
- 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.
- 12.10/ Le nombre de logement du dernier niveau ne sera pas pris en compte dans le calcul des places de stationnement pour les constructions se trouvant le long de la ligne rapide hélicoptère et des principaux axes structurants, repérés sur le plan de zonage.

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 §1 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.

Par ailleurs les terrains doivent conserver au moins :

- 10% de leur surface comme espaces de pleine terre,
- 30% de leur surface comme espaces de pleine terre pour les terrains inscrits, même partiellement, en espace proche du rivage.

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

13.2/ Les espaces libres

La surface non bâtie correspond à la surface totale de la parcelle après déduction de l'emprise au sol des constructions.

Il est exigé pour chaque projet (sauf pour les extensions des maisons individuelles) une végétalisation à raison de 70% de la surface non bâtie sur divers supports.

Ces supports sont des espaces en pleine terre, des toitures végétalisées, des espaces verts d'au moins 50 cm de terre végétale, des parkings végétalisés.

Les espaces de pleine terre sont affectés d'un ratio de 1. Les toitures végétalisées, les espaces verts et les parkings végétalisés sont affectés d'un ratio de 0.5.

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

Les essences régionales seront privilégiées (liste non exhaustive) : *Sorbus torminalis* (Alisier torminal), *Alnus glutinosa* (aulne glutineux), *Betula pendula* (bouleau verruqueux), *Castanea sativa* (Châtaignier commun), *Quercus robur* (chêne pédonculé), *Quercus ilex* (chêne vert), *Sorbus domestica* (Sorbier domestique), *Acer campestre* (érable champêtre), *Fraxinus excelsior* (frêne commun), *Fagus sylvatica* (hêtre), *Prunus avium* (merisier), *Ulmus campestris* (orme champêtre), *Salix alba* (saule blanc), *Sorbus aucuparia* (sorbier des oiseleurs), *Tilia cordata* (Tilleul à petites feuilles).

Ces arbres sont à utiliser si les conditions environnementales sont favorables (distances de plantations, constructions, types de sols...).

Pour les petites parcelles, des cultivars fastigiés, voir colonnaires, seront privilégiés.

13.3/ Les toitures végétalisées

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

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.

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.